



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 481 595  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		48 306 488	22 508 638
<b>Sum inntekter</b>		<b>48 306 488</b>	<b>22 508 638</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 264 891	1 224 752
Annen driftskostnad		37 144 894	18 323 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 409 785</b>	<b>19 547 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 896 703</b>	<b>2 960 837</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		114 640	76 085
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>114 640</b>	<b>76 085</b>
Annen finanskostnad		290 150	328 170
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>290 150</b>	<b>328 170</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-175 510</b>	<b>-252 085</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 721 193	2 708 753
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 492 785	1 492 785
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6	6
Sum varige driftsmidler		1 492 791	1 492 791
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 492 791	1 492 791
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		282 488	-5 802
Andre fordringer		411 760	3 256
Sum fordringer		694 248	-2 546
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 978 116	11 129 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 978 116	11 129 271
Sum omløpsmidler		18 672 364	11 126 725
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 165 155</b>	<b>12 619 516</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 318 694	
Udekket tap			402 499
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 318 694</b>	<b>-402 499</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 318 694</b>	<b>-402 499</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 339 624	9 561 890
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 339 624</b>	<b>9 561 890</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 339 624</b>	<b>9 561 890</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 404	1 965
Leverandørgjeld		811 418	2 676 972
Skyldige offentlige avgifter		61 701	57 285
Annen kortsiktig gjeld		632 314	723 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 506 838</b>	<b>3 460 126</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 846 462</b>	<b>13 022 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 165 155</b>	<b>12 619 516</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 702109

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 481 595  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.08.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 971 481 595  
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		48 306 488	22 508 638
<b>Sum inntekter</b>		<b>48 306 488</b>	<b>22 508 638</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 264 891	1 224 752
Annen driftskostnad		37 144 894	18 323 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 409 785</b>	<b>19 547 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 896 703</b>	<b>2 960 837</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		114 640	76 085
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>114 640</b>	<b>76 085</b>
Annen finanskostnad		290 150	328 170
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>290 150</b>	<b>328 170</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-175 510</b>	<b>-252 085</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 721 193	2 708 753
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>



Organisasjonsnr: 971 481 595  
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 492 785	1 492 785
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6	6
Sum varige driftsmidler		1 492 791	1 492 791
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 492 791	1 492 791
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		282 488	-5 802
Andre fordringer		411 760	3 256
Sum fordringer		694 248	-2 546
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 978 116	11 129 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 978 116	11 129 271
Sum omløpsmidler		18 672 364	11 126 725
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 165 155</b>	<b>12 619 516</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 318 694	
Udekket tap		402 499
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 318 694</b>	<b>-402 499</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 318 694</b>	<b>-402 499</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 339 624	9 561 890
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 339 624</b>	<b>9 561 890</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 339 624</b>	<b>9 561 890</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 404	1 965
Leverandørgjeld	811 418	2 676 972
Skyldige offentlige avgifter	61 701	57 285
Annen kortsiktig gjeld	632 314	723 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 506 838</b>	<b>3 460 126</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 846 462</b>	<b>13 022 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 165 155</b>	<b>12 619 516</b>



Organisasjonsnr: 971 481 595  
GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

1.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Generallunden Boligsameie

## Til seksjonseierne i Generallunden Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, 24. august 2021 kl. 17.00 i Montebello View,  
Husebybakken 28 B.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Generallunden Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

### **VIKTIG angående smittevern:**

Styret er offisiell arrangør av møtet og er ansvarlig for smittevern. Dersom du er syk, eller har symptomer på luftveisinfeksjon skal du ikke komme på møtet.

Alle, unntatt medlemmer av samme familie/kohort, må holde minst 1 meter avstand. Ta med munnbind for ordens skyld og bruk dette når det ikke er mulig å holde én meters avstand. Vi oppfordrer til særskilt bruk av munnbind på vei inn og ut av møtelokalet.

Vi oppfordrer til at maksimum én eier per seksjon møter opp for å redusere smittefare. Dersom det møter opp flere enn 200 personer på møtet, må vi dele selve møtet inn i to kohorter. Styret vil ta seg av dette om det blir aktuelt.

Vel møtt!



Generallunden Boligsameie

**Registreringsblankett  
ved årsmøte i  
Generallunden Boligsameie**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i årsmøte i Generallunden Boligsameie

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**



Generallunden Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Konstituering
2. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020
3. Godkjenning av budsjett for 2021
4. Regnskap fasaderehabilitering
5. Honorar deltakere i rehabiliteringsprosjektet
6. Årsberetning og årsregnskap
7. Fordeling av overskudd fra fasaderehabiliteringen
8. Sameiets internettavtale, gå over til f iber eller ikke
9. Kommunikasjon, sak fra 2020
10. All kommunikasjon bør skje elektronisk
11. Sameiets hjemmeside
12. Misnøye med eksisterende styrets kommunikasjonsform, sak fra 2020
13. Varmepumper
14. Arbeidsgrupper 1
15. Arbeidsgrupper 2
16. Bod i blokk 10 (UA 73-77)
17. Felleskostnader og fordeling
18. Forslag til vedtektsendring – Overføring av ansvar for å foreslå ny valgkomite fra styret til valgkomiteen
19. Endring av vedtektenes §9 om årsmøtet.
20. Utsendt protokoll etter ekstraordinært årsmøte 27.11.2019
21. Ønske om reduksjon i driftskostnader, sak fra 2020
22. Valg av tillitsvalgte

Styret i Generallunden Boligsameie

Jan Erasmus Dietrichson

Erling Torbjørnsson Eggen

Thor Høstmark Løve

Merete Medle

Edvard Kristofer Stang



Sak 1

### **Konstituering**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av protokollvitner og referent
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### **Styrets innstilling**

- A) Valg av møteleder godkjennes
- B) Valg av protokollvitner og referent godkjennes
- C) De stemmeberettigede godkjennes
- D) Møteinnkallingen godkjennes

### **Forslag til vedtak**

Valg av møteleder godkjennes  
Protokollvitner og referent godkjennes De stemmeberettigede godkjennes Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

## **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret foreslo i den opprinnelige innkalling til digitalt årsmøte i vår at styrehonoraret for styreperioden skulle fastsettes til kr 350 000.

Som følge av smittevernregler vedtok Stortinget at tidsfristen for avholdelse av ordinært årsmøte og godkjenning av årsregnskap ble utsatt med 2 måneder. Etter krav fra sameierne om at årsmøtet skulle foregå som et fysisk møte med den mulighet det nye lovvedtaket åpnet for ble årsmøtet utsatt til 24. august og styreperioden med arbeidsoppgaver og ansvar forlenget med 2 måneder (1/6 år). Det foreslås derfor at styrehonoraret økes med 1/6, fra kr 350 000 til kr 408 333.

Neste styreperiode vil bli tilsvarende forkortet slik at en tilsvarende reduksjon for denne perioden kan behandles på neste ordinære årsmøte.

Styrets forslag til fordeling av honorar (NB: kun til info, fordeling er opp til styret selv):

Jan E. Dietrichson 21% = 86400

Merete Medle, 21% = 86400

Thor Høstmark Løve, 13% = 53 500

Erling Eggen, 11% = 45000

Edvard Stang, 13% = 53 500

John Ravlo 13% = 53 500

Kirsti Jaer, 7% = 30000

### **Styrets innstilling**

Styrets godtgjørelse settes til 408 333.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 408 333



Generallunden Boligsameie

Sak 3

**Godkjenning av budsjett for 2021**

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Budsjett for 2021 (se årsrapport) må godkjennes av årsmøtet.

Styrets innstilling

Budsjettet godkjennes

Forslag til vedtak

Budsjettet 2021 godkjennes



Sak 4

## Regnskap fasaderehabilitering

**Forslag fremmet av:** Nina Åtland

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vårt sameie har gjennomført en fasaderehabilitering som ble ferdigstilt desember 2020. Vi har et vedtak på at hver sameier skal dekke kostnaden ved denne rehabilitering ved egeninnbetaling etter boligbrøken. Sameierne har innbetalt totalt 45.900.000, - uten at styret har informert status på regnskapet underveis i prosjektets gang. Heller ikke ved prosjektets avslutning. Det er viktig at sameierne får en detaljert gjennomgang av budsjett og regnskap ifm denne rehabilitering.

Styret må sende ut til samtlige sameiere et regnskap på hele fasaderehabiliteringen fra oppstart i 2017 til ferdigstillelse. Regnskapet skal vise følgende:

Budsjett og påløpte kostnader pr år iht kontrakt. Dette skal vises pr leverandør/betalingsmottaker.

Regnskapet skal spesifisere alle endringsordre med en

forklaring på hva endringsordren gjelder. Dette skal sendes ut pr e-post til alle som kan motta elektronisk post og i papir til de som ikke kan motta dette elektronisk.

### Styrets innstilling

Styret mener saken allerede er behandlet i form av flere utsendelser på e-post, og

innstiller på å ikke vedta innsenders forslag til vedtak. Finansgruppen har gjort en formidabel jobb og en utarbeidelse av et nytt komplett regnskap vil påføre sameiet betydelige kostnader. Det vises dessuten til at materialet som er presentert tilsvarer informasjonen som ble presentert i forbindelse med garasjerehabiliteringen, for hvis forslagsstiller selv satt i styret.

### Styrets forslag til vedtak

Det foreslås å ikke sende ut et regnskap på hele fasaderehabiliteringen fra oppstart i 2017.

### Forslag til vedtak

Det sendes ut et regnskap på hele fasaderehabiliteringen fra oppstart i 2017



Sak 5

## Honorar deltakere i rehabiliteringsprosjektet

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble i prosjektbudsjettet (egen post) for fasaderehabiliteringen vedtatt inntil 500 000 kroner i honorar til deltakere/bidragstakere i prosjektet som takk for innsatsen. Styret har foreslått fordeling av 470 000 i honorarer.

Styret og byggekomiteens forslag til fordeling (kun til informasjon, fordelingen skal ikke stemmes over, kun beløpet):

Anderzsej Stachowski, forarbeide, kr 10 000

Alexander Dahl, forarbeide, kr 10 000

Kristian Bade, forarbeide, kr 10 000

Kjell Tørres, forarbeide og noe komitearbeide, Kr 20 000

Erik Otto Jacobsen, noe komitearbeide, kr 10 000

John Sølvberg, kr 40 000 mye viktig forarbeide , deltok også fortsatt aktivt når Petter Luluhm m flere jobbet med å få tilbud ned fra 49 millioner til 45 millioner

Vaktmester Tor-Arne Johnsen, mye arbeid i komiteen, overtid kr 40 000

Finn Børre Stokholm, svært mye arbeid i komiteen i 12 måneder kr 170 000

Jan E Dietrichson, forarbeide og ledet byggekomiteen i 18 måneder, kr 170 000

**SUM NOK 470 000**

### Styrets innstilling

Det foreslås at honorarer på 470 000 godkjennes.

### Forslag til vedtak

Det foreslås at honorarer på 470 000 godkjennes.



Sak 6

**Årsberetning og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Behandle årsberetningen (vedlagt)
- b) Godkjenne årsregnskapet
- c) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsberetningen tas til etterretning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jan Erasmus Dietrichson	Ullern Alle 73
Styremedlem	Erling Torbjørnsson Eggen	Ullern Alle 57
Styremedlem	Thor Høstmark Løve	Ullern Alle 57
Styremedlem	Merete Medle	Ullern Alle 59
Styremedlem	Edvard Kristoffer Stang	Ullern Alle 49
Varamedlem	Kirsti Jaer	Generallunden 19
Varamedlem	John Arno Ravlo	Ullern Alle 53

#### Valgkomiteen

Martin Tandstad Ege	Ullern Allé 51
Bjørn Hanssen	Generallunden 19
Mette Hjelmark	Ullern Alle 77

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Generallunden Boligsameie

Sameiet består av 225 seksjoner.

Generallunden Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971481595, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Ullern Allé 67-79 (Ulike nummer)

Ullern Allé 47-59 (Ulike nummer)

Generallunden 19-27 (Ulike nummer)

Gårds- og bruksnummer : 10 / 26 i Oslo

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Generallunden Boligsameie har en ansatt vaktmester. Det er ikke rapportert skader eller ulykker i 2020.

### **Areal / Eierforhold Verdier**

Sameiet har totalt 27 827 kvadratmeter boligareal fordelt på 225 eierseksjoner.

Sameiet eier en seksjon hvor vaktmester bor etter avtale.

Av de øvrige leilighetene har nå 32 leiligheter eiere som ikke bor i sameiet og er leiet ut.

I 2020 ble det registrert totalt 15 eieroverdragelser av seksjoner.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

## **STYRETS ÅRSBERETNING 2020**

Den største oppgaven til styret i året som har gått, har vært arbeid knyttet til fasaderehabiliteringen. I tillegg har styret arbeidet for å gjøre kommunikasjonen mellom seksjonseiere og styre så god som mulig. Samtlige styremøter har etter mars 2020, med ett unntak, vært gjennomført digitalt pga pandemien, noe som har vært både utfordrende og lærerikt.

### **Styremøter**

Det har i perioden januar-desember 2020 vært avholdt 16 styremøter. I 2021 har det (pr 8.april) vært avholdt åtte digitale styremøter.

### **Årsmøtet**

Årsmøtet 2020 ble avholdt i form av en papirbasert løsning. Denne løsningen ble valgt da styret fikk mange tilbakemeldinger på at et digitalt møte ville skape utfordringer for en del seksjonseiere, og at et fysisk møte ikke lot seg gjennomføre pga smittevernstiltak. Regelverket for årsmøter i boligsameier ble dessuten endret underveis, og det var krevende for styret å hensynta alle aspekter. Årsmøtet ble gjennomført med kun de lovpålagte sakene på agendaen. Det ble registrert deltakelse fra 84 seksjonseiere. Styret anser møtet for vel gjennomført.

Det var lagt opp til et ekstraordinært årsmøte i september for behandling av de sakene som ble utsatt på det ordinære årsmøtet. Tiltakene som ble iverksatt mot koronapandemien gjorde at dette møtet ble avlyst og alle saker utsatt. Det har ikke vært mulig å fremme disse sakene i et fysisk møte på grunn av de restriksjoner som har vært gjeldende.

### **Rundskriv**

Det er sendt rundskriv ved behov. Sameiets byggekomite har hatt sin egen e-postadresse, og den har vært flittig brukt av sameierne til spørsmål og klager.

### **Generalposten - Åpen dør**

Generalposten har vært sendt ut omtrent månedlig, mens tilbudet Åpen dør har måttet vike p.g.a Korona-situasjonen.



## Hjemmesiden

Sameiet har fokusert på kommunikasjon via e-post og Generalposten. Hjemmesidene har vært oppdatert med kun spesielt relevant informasjon. Styret besluttet å innføre ny løsning for hjemmesider, OBOS-løsningen Vibbo. Denne ble innført tidlig i januar 2021. Etter første kvartal 2021, vil kun Vibbo bli vedlikeholdt og den gamle hjemmesiden nedskalert.

Ny adresse til sameiets web-side er: <https://vibbo.no/generallunden>

Det meste av informasjonen fra de gamle hjemmesidene er overført til de nye web-sidene. Her vil det være informasjon for seksjonseiere og andre. Gjennom den nye løsningen vil det bli enklere å kommunisere med styret, og styret vil lettere kunne informere og varsle seksjonseiere og beboere alle typer saker.

## Samarbeidsmøter med nabosameiene

Styreleder har holdt kontakten med nabosameiene i Ullernåsen. Vi har samarbeidet i støygruppen som jobber for støyskjerming langs Kolsåsbanen. Arbeidet med nye støyskjermer startet opp i 2020, men støymålingene så langt har ikke gitt skjerming for den delen av banen som vender mot Generallunden Boligsameie. Støygruppen fortsetter arbeidet i 2021 og har engasjert adv.firma Kvale for å bidra til at det blir en bedre støyskjerming mot Generallunden.

Vi har også samarbeidet med nabosameiet Ullernparken for å redusere vår forsikringspremie. Vi jobber nå sammen med Ullernskogen med et felles tilbud på piperehabilitering av de pipene som ikke ble rehabilitert i 2017.

## Vaktmester

Tor-Arne Johnsen er sameiets vaktmester. Han kjenner eiendommen og menneskene godt, og bidrar også i stort og smått. I arbeidet med fasaderehabiliteringen har han gjort en stor innsats sammen med byggekomiteen, og bidratt til mange gode og praktiske løsninger. Det er gjennomført medarbeidersamtale.

## HMS

Arbeidsmiljøet anses som godt, HMS er ivaretatt. Det har ikke vært noen skader på personell i perioden.

## Brannsikring

Avtalen med Norsk Brannvern ble sagt opp og ny avtale ble inngått med Firesafe Tech AS (FST) 27. mars 2020. Avtalen med FST omfatter årlig kontroll av brannanlegg og nødlys som er installert i garasjelegget til sameiet slik at lovpålagte krav overholdes. Styret vil arbeide videre for å sikre god brannsikring i sameiet.

## Hjelpemidler – branndører og døråpnere

Utskifting av branndører og døråpnerautomatikk i garasjeanleggene blir fullført i 2021. Deretter blir døråpnerautomatikk for inngangsdører vurdert og eventuelt skiftet ut. I 2020 fikk vi kr 250.000 i tilskudd til dette fra Oslo kommune.



## Forsikring

Forsikringsavtalen til sameiet ble reforhandlet i år, og den ble flyttet til Tryg Forsikring som nå er sameiets forsikringsselskap. Polisenummer er 7389703. Det ble ikke gjort større endringer i forsikringsdekningen.

## Elbil

Sameiet har installert infrastruktur i kjellerne som gjør at seksjonseierne kan montere sin egen lader ved parkeringsplassene. Lader skal være av den type som brukes i sameiet og installeres av montør godkjent av sameiet for å sikre optimal utnyttelse av strømforsyningen i kjellerne.

I 2019 vedtok årsmøtet at den fastavgiften som brukerne betalte for å dekke installasjon av infrastruktur skulle bortfalle. Ny avtale for å koble private ladere til sameiets infrastruktur som tar hensyn til vedtaket er utarbeidet og vil bli distribuert til alle i 2021.

Avtalen med Charge365 som har krevet inn penger for strøm og internettilknytning for laderne ble avsluttet ved utgangen av 2020. Heretter vil brukerne bli fakturert fra forretningsfører sammen med fellesutgiftene. Det beregnes et antatt beløp for kommende år for hver enkelt lader, som vil bli justert neste år dersom innbetaling er for høy eller lav. Ny innkrevingsmodell via forretningsfører vil komme i gang fra og med 3. kvartal 2021.

For 2020 viser totalregnskapet for bruk av laderne et resultat på kr. 12.875,35. Styret har besluttet å utsette innkreving av betaling for strøm i 2021 ut fra dette til 2. halvår 2021.

## Felleskostnader

Felleskostnader skal dekke løpende drift og, om mulig, akkumulere penger til nødvendige større tiltak i sameiet. Styret har bestilt en omfattende vedlikeholdsplan for å kunne planlegge gjennomføring av store nødvendige tiltak i årene som kommer.

Det er en prioritert oppgave for styret og sørge for godt vedlikehold av sameiet vårt  
Det er også en prioritert oppgave for styret og holde felleskostnadene lavest mulig ved å oppfordre til mer dugnadsarbeid som gir store besparelser og ved å forhandle frem bedre leverandøravtaler.

## Reforhandling av avtaler

Styret har reforhandlet noen avtaler:

- Ny forsikringsavtale gir en årspremie ca kr 115 000 lavere pr år enn gammel avtale.
- Ny TV/internett-avtale gir en anslått besparelse for sameiets beboere på totalt kr 500 000,- per år. Alle har alle nå internett inkludert og slipper egne avtaler.
- Ny strømvtale som også dekker strøm for lading av el-biler og gir sameiet en besparelse på omlag kr 16 000 per år. I tillegg slipper vi nå å betale provisjon til innkrevingsfirmaet som ble brukt tidligere for strøm til elbilladere. Endringen medfører også at anlegget er mer driftssikkert da vi ikke lenger er avhengig av Internett-forbindelse til innkrevingsfirma for å starte lading.

Sameiet inngikk i 2016 en avtale om vedlikehold av heisene våre. Avtalen har blitt automatisk fornyet for ett år av gangen så vi kommer ikke ut av avtalen før ved kommende årsskifte. Styret vil sørge for en reforhandling eller bytte av leverandør når dette blir mulig.



Styret har tatt initiativ til å etablere et forhandlingsforum for å få redusert felleskostnader, foreløpig med 3 andre sameier i området. Disse er per dags dato: Lyse terrasse, Bjørnsletta og Ullern View.

## Fasaderehabilitering

Fasaderehabiliteringsprosjektet hadde en ramme på 45 millioner kroner som ble betalt direkte fra seksjonseierne. Nå er prosjektet gjennomført etter tidsplanen Vi har hatt en meget dyktig og grundig prosjektleder i Petter Lahlum fra ingeniørfirmaet K. Apeland og et godt samarbeid med Alliero ved prosjektleder Henning Sandholt.

Sameiet har hatt en egen byggekomite som har besvart henvendelser fra seksjonseiere. Klager er behandlet grundig, som oftest med inspeksjoner sammen med entrepenør og prosjektleder. Byggekomiteen har deltatt i samtlige 32 byggemøter med entrepenør og prosjektleder, og har hatt det løpende ansvaret for økonomistyringen i prosjektet. Regnskapet seksjonseierne har fått tilsendt viser et prosjektoverskudd på vel 3 millioner kroner.

Seksjonseiere har vært aktive både i forarbeidet med å få prosjektet ned mot 45 millioner kroner og i byggekomiteen som ble etablert ved prosjektstart

Følgende har vært aktive:

I arbeidet med å lage en god kontrakt før prosjektoppstart

- John Sølvsberg
- Andrzej Stachowski
- Kjell Tørres
- Alexander Dahl
- Kristian Bade

I byggekomiteen:

- Jan E Dietrichson, hele prosjektperioden
- Finn Børre Stokholm, en lang periode
- Kjell Tørres, en periode
- Erik Otto Jacobsen, en periode

I prosjektbudsjettet ble det satt av midler til å honorere bidragsyttere til prosjektet (heretter, for enkelhets skyld, omtalt som byggekomiteen). Det ble til denne satt av kr 500 000. Med honorar til alle som er listet her er det en total kostnad på kr 460 000. Denne skal vedtas av årsmøtet.

Regnskapet fra byggekomiteen for fasaderehabiliteringen viser at prosjektet kom godt under de budsjetterte 45 millioner kroner, se nedenfor. Regnskapet er satt opp av finansieringskomiteen ved Per Engeseth, Jan Stordrange og Thor Høstmark Løve. Årsmøtets vedtak i november 2019 om å inkludere alle markterrasser i prosjektet gav en ekstra utfordring. Men med en kostnad for markterrassene på kr 719 057 (gjennomført i 2020 og avsatt til arbeid i 2021) kommer prosjektet likevel godt ut. Overskuddet ble på vel tre millioner kroner.



Generallunden Boligsameie

## Økonomisk oversikt for prosjektet (oppdatert per 7.august 2021)

Inntekter	Nok	Nok
Innbetalt fra sameierne	45 635 876	
Renteinntekter	124 521	
Estimerte renteinntekter 2021	20 000	
<b>Totale inntekter</b>		<b>45 780 397</b>
<b>Utgifter</b>		
Alliero – rehabiliteringsprosjektet	38 318 903	
K. Apeland – prosjektledelse tom. Jan 2021	2 893 750	
Containerleie	50 740	
Markterrasser	344 058	
Gebyr OBOS for innkreving	39 800	
Utbetalt byggekomiteen	30 000	
Div. reparasjoner	34 165	
Betongtesting	32 800	
Advokathonorar	4 063	
Div. andre kostnader	2 200	
<b>Totalt regnskapsførte utgifter</b>	<b>41 750 479</b>	
<b>Estimerte utgifter 2021</b>		
Markterrasser, rest	363 550	
K. Apeland – sluttoppgjør prosjektleder	62 500	
<b>Totalt faktiske utgifter 2021</b>	<b>426 050</b>	
<b>Estimerte utgifter 2021</b>		
Avsatt til byggekomiteen (500' – 30')	470 000	
Diverse etterarbeider	100 000	



Generallunden Boligsameie

<b>Totalt estimerte utgifter 2021</b>	<b>570 000</b>	
<b>Totale utgifter</b>		<b>42 746 529</b>
<b>Totalt beregnet overskudd</b>		<b>3 033 868</b>

Totalt beregnet restbeløp til disposisjon utgjør kr 111 per m2.

I oppstillingen er ikke utgifter til flislegging av terrasser og balkonger medregnet. Dette er fakturert direkte til de respektive seksjonseiere og oppgjort fullt ut.

### Uteområdene

Tomten vår

Det har vært gjort lite før og under fasaderehabiliteringen med og på tomten vår. Styret legger nå frem en plan for en mer aktiv bruk av vår flotte tomt. Her har over 40 beboere engasjert seg i forskjellige grupper for å få sitt forslag om aktiviteter, benker, blomster og annet. Det er veldig stimulerende for styret at så mange engasjerer seg!

Vår- og høstdugnadene ble gjennomført gruppevis for de ulike blokkene pga covid-situasjonen. Det er i 2020 mottatt vel kr. 10.000,- i bidrag til sameiets beplantning- og blomsterkonto.

### Økonomi

Det sittende styret har prioritert økonomien i sameiet vårt  
Det har gitt resultater.

Pr. 31.12.2018 Akkumulert underskudd : - 3 111 252

Pr. 31.12.2020 Akkumulert overskudd : +9 318 694

### Oversikt over oppgaver i 2021

Styret arbeider med følgende prosjekter i 2021.

- Utarbeidelse av langsiktige vedlikeholdsplaner for bygningsmasse, infrastruktur og uteområder for å få bedre grunnlag for planlegging og beregning av forventede utgifter
- Rehabilitering av piper i samarbeid med Ullernparken Boligsameie
- Stabburet, legge nytt gulv, ny forbedret strømtilførsel og belysning
- Ruinparken – montere belysning av ruinene + tilrettelegge for bruk
- Oppgradering av tomten vår, veinett og sittebekvemmeligheter
- Beplanting på eiendommen
- Etablering av aktiviteter på eiendommen



- Forberedelse av alternativ avfallshåndtering
- Utskifting av gavlvinduer fortsetter
- TV/Bredbånd forberede overgang til fiber eller trådløs løsning
- Brannsikring
- Vurdere re-etablering av strøm til garasjeanleggene.

## Generelt

Det er stor oppussings og renoveringsaktivitet ved salg av leiligheter, noe som har medført uønsket og belastende støy for enkelte – på toppen av rehabiliteringsstøyen. Det skal selvsagt være lov å renovere, samtidig må regler rundt slik aktivitet følges, slik at naboer får en form for forutsigbarhet. Dette blir ekstra viktig når mange jobber fra hjemmekontoret grunnet pandemien. Vi oppfordrer til konstruktiv dialog mellom partene i slike saker – styret kan bistå dersom behov for det.

Styret har ellers jobbet jevnt og trutt med besvarelse av spørsmål på e-post og brev. Mange seksjonseiere tar kontakt om stort og smått, og stort sett er dette hyggelige henvendelser.

Det er brukt tid og penger på en reklamasjon på garasjerehabiliteringen som ikke førte frem og det gjenstår noen restarbeid. Det er enighet med entreprenør Conosolvo om at resterende arbeid, oppmerking/maling etter reklamasjonen utføres våren 2021. Punkter påpekt vedrørende tak blir vurdert i forbindelse med kontraktfestede befaringer.

Beskjæring av trær er foretatt som planlagt i etterkant av fasaderehabiliteringen av de enkelte blokkene.

Gangveien fra Åsjordet stasjon ned til Silurveien eies av familien Løvenskiold. Kommunen har bekreftet at den har ansvaret for brøyting og vedlikehold.

Kalklindeskogen har blitt ryddet, og vil heretter være en god og farbar del av vårt parkanlegg. Arbeidet er rekvirert av styret og er gjennomført i samarbeid med Oslo kommune og Statsforvalteren.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 48 306 488.



Dette er kr 2 430 488 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av fliser ført under andre inntekter.

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 38 409 785.

Dette er kr 673 185 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brann-dører og periodisering av rehabiliteringen.

## **Resultat**

Årets resultat på kr 9 721 193 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 17 165 526.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 677 000 til større vedlikehold. De største postene er utskifting av brann-dører, oppgradering av veinettet, slutfaktura Alliero og restutgifter til rehab prosjektet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med prisestimer fra aktuelle leverandører og forventet elektrisitetsforbruk har vi budsjettet med en kostnadsøkning i forhold til 2020 da prisene var ekstremt lave.

### **Forsikring**

Styret har fremforhandlet ny avtale med Tryg. Normalt vil en premieendring være en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Generallunden Boligsameie.

### **Lån**

Generallunden Boligsameie har lån i OBOS Banken med en flytende rente på 2,75 % per dags dato.



Generallunden Boligsameie

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a
Niborkonto	1.09 % p.a

#### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021. Fra 2021 er TV/Internett skilt ut som egen post som innbetales sammen med fellesutgiftene.

Budsjettet er basert på ca. 59 kr/mnd for TV og 300 kr/mnd for internett fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Generallunden Boligsameie

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Generallunden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneo Dokumentnøkkel: 8GYJH-OFTPW-HGZOL-CDVUU-8VJSA-UHAYM



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Bodø, 7. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Generallunden Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 8GYJH-OFTPW-HGZOL-CDVUU-8VJ5A-UHAYM



Generallunden Boligsameie

**GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 481 595, KUNDENR. 1208**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 249 243	10 935 443	11 376 000	11 304 000
Andre driftsinntekter (Fliser)		2 534 938	50 055	0	296 000
Andre inntekter	3	34 522 307	11 523 139	34 500 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>48 306 488</b>	<b>22 508 638</b>	<b>45 876 000</b>	<b>12 038 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-924 891	-874 752	-922 600	-1 241 500
Styrehonorar	5	-340 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-9 875	-11 000	-13 000
Andre honorarer		0	0	-200 000	0
Forretningsførerhonorar		-248 410	-259 678	-270 000	-254 000
Konsulenthonorar	7	-238 481	-17 571	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-32 627 325	-14 328 113	-31 579 000	-3 677 000
Forsikringer		-676 749	-672 777	-712 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-1 227 194	-1 024 983	-1 354 000	-1 200 000
Energi/fyring	10	-648 466	-782 998	-885 000	-805 000
TV-anlegg/bredbånd		-770 954	-648 299	-680 000	-680 000
Andre driftskostnader	11	-695 191	-578 754	-673 000	-642 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-38 409 785</b>	<b>-19 547 800</b>	<b>-37 736 600</b>	<b>-9 612 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 896 703</b>	<b>2 960 837</b>	<b>8 139 400</b>	<b>2 425 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	114 640	76 085	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-290 150	-328 170	-337 000	-254 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-175 510</b>	<b>-252 085</b>	<b>-317 000</b>	<b>-234 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>9 721 193</b>	<b>2 708 753</b>	<b>7 822 400</b>	<b>3 191 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		9 318 694	0		
Reduksjon udekket tap		402 499	2 708 753		



Generallunden Boligsameie

**GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 481 595, KUNDENR. 1208**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		769 275	769 275
Vaktmesterleilighet	14	723 510	723 510
Andre varige driftsmidler	15	6	6
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 492 791</b>	<b>1 492 791</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		11 169	898
Kundefordringer		282 488	-5 802
Forskuddsbetalte kostnader		400 591	1 317
Underregnskap		0	1 041
Driftskonto OBOS-banken		7 038 962	820 168
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 322	26 440
Sparekonto OBOS-banken		1 924 853	1 416 206
Sparekonto OBOS-banken II		8 124 521	8 025 547
Innestående i andre banker		861 457	840 911
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 672 364</b>	<b>11 126 725</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 165 155</b>	<b>12 619 516</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	9 318 694	0
Udekket tap		0	-402 499
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 318 694</b>	<b>-402 499</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 339 624	9 561 890
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 339 624</b>	<b>9 561 890</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		521 813	659 843
Leverandørgjeld		811 418	2 676 972
Skyldige offentlige avgifter	18	61 701	57 285
Påløpte renter		1 404	1 965
Underregnskap 1	19	39 253	0
Annen kortsiktig gjeld	20	71 249	64 061



Generallunden Boligsameie

---

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>1 506 838</b>	<b>3 460 126</b>
-----------------------------	------------------	------------------

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 165 155</b>	<b>12 619 516</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	(	0
Garantiansvar	(	0

Oslo, \_03.04.2021

Styret i Generallunden Boligsameie

Jan Erasmus Dietrichson /s/ Erling Torbjørnsson Eggen /s/ Thor Høstmark Løve /s/  
Merete Medle /s/ Edvard Kristoffer Stang /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 528 772
Heisutg.	670 880
Parkering	78 932
Bod	25 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 303 744</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-54 501
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 249 243</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetalt ekstra kapital	34 226 907
Innbetalt for dugnad	10 500
Innbetalt for fliser på terrasse/balkong	170 824
Innbetalt strøm garasje	3 421
Korrigeringer på reskontro	105
Salg av nøkkeltort	4 400
Tilskudd fra OBOS	100 000
Salg av ved	540
Innbetalt veilag	5 610
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>34 522 307</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-647 211
Overtid	-51 866
Påløpte feriepenge	-71 306
Fri bil, tlf etc.	-3 376
Fri bolig	-114 000
Naturalytelser speilkonto	116 928
Arbeidsgiveravgift	-175 706
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 807
Pensjonskostnader	-1 710
Pensjonskostnader innskudd	-15 206
Yrkesskadeforsikring	3 049
Personalforsikring	-171
Arbeidsklær	-1 123
Refusjoner fra andre selskaper	30 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-924 891</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 340 000.

Arbeidsgiveravgift for honoraret inngår i beløpet i note 4.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 758, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.



Generallunden Boligsameie

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 100
Andre konsulentonorarer	-188 381
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-238 481</b>

Andre konsulentonorarer er Bar Bakke, Rambøll og bistand forsikring

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ronnys Anleggsservice AS	-86 125
Container	-31 097
Prosjektledelse	-1 555 468
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-25 830
Lønn til vaktmester	-30 000
Andre kostnader	-49 129
Advokathonorar	-4 063
ALLIERO AS, Rehabilitering av balkonger og terrasser	-28 413 269
ATH Byggservice	-257 933
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-30 452 912</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-951 050
Drift/vedlikehold VVS	-61 058
Drift/vedlikehold elektro	-149 092
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 522
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 632
Drift/vedlikehold heisanlegg	-567 903
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 118
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 935
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-225 809
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-28 294
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-32 627 325</b>

Det er i budsjettet for 2021 ikke tatt høyde for slutfakturaer med forfall i 2021 for ferdigstillelse av rehabiliteringsprosjektet. Omlag 3,5 MNOK

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 703
Vann- og avløpsavgift	-799 387
Feieavgift	-49 448
Renovasjonsavgift	-370 657
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 227 194</b>



Generallunden Boligsameie

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-622 685
Strøm oljefyr el.bereder	-8 435
Andre fyringskostnader	-17 346
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-648 466</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-55 691
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 479
Verktøy og redskaper	-42 681
Driftsmateriell	-61 792
Lyspærer og sikringer	-21 555
Renhold ved firmaer	-364 692
Andre fremmede tjenester	-2 520
Kontor- og datarekvista	-10 923
Trykksaker	-4 306
Andre kostnader tillitsvalgte	-758
Andre kontorkostnader	-11 849
Telefon/bredbånd	-9 828
Porto	-3 625
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 984
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-57 038
Bilgodtgjørelse	-3 016
Reisekostnader	-980
Bank- og kortgebyr	-4 587
Velferdskostnader	-15 890
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-695 191</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 039
Renter av sparekonto i OBOS-banken	107 621
Renter bank	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 754
Andre renteinntekter	2 204
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>114 640</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-290 150
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-290 150</b>



Generallunden Boligsameie

## NOTE: 14

### LEILIGHETER

Leiligheter	723 510
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>723 510</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42

## NOTE: 15

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin			
Tilgang 2013	23 458		
Avskrevet tidligere	-23 457		1
Snøskjær nr. 1			
Kostpris	106 875		
Avskrevet tidligere	-106 874		1
Traktor			
Kostpris	760 879		
Avskrevet tidligere	-760 876		3
Utstyr til traktor			
Kostpris	46 000		
Avskrevet tidligere	-45 999		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>6</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>0</b>

## NOTE: 16

### EGENKAPITAL

	Bundet kapital vaktm.leilighet	Heisfond	Fri egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	723 510		-884 244	-402 499
Årets resultat	0		9 593 056	9 721 193
Pr. 31.12.2020	723 510		8 708 812	9 318 694

## NOTE: 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	-4 561 890
Nedbetalt i år	222 266



Generallunden Boligsameie

	-9 339 624
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 339 624</b>

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 322
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 379
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-61 701</b>

**NOTE: 19**

I sameiets regnskap vises andre tall siden regnskapet for 2020 inkluderer en del innbetalinger og utbetalinger i 2019 som var uteglemt i dette årets regnskap.

**OVERSKUDD LADERE**

Innbetalt konto	-74 534
Utgifter ladere	35 282
<b>SUM UNDERREGNSKAP 1</b>	<b>-39 253</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-71 306
Gebyrer	57
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-71 249</b>



## Generell orientering om sameiet

### Hjemmesiden [www.generallunden.no](http://www.generallunden.no) - elektronisk kommunikasjon

Våre nettsider har hatt opplysninger om praktiske forhold, sameiets regelverk, årsrapporter med regnskap o.l., samt kontaktinformasjon. Fra og med andre kvartal vil sameiet ta i bruk vibbo som primærkanal for å gi seksjonseierne oppdatert informasjon. Sameiets sider på vibbo finnes på: <https://vibbo.no/generallunden>

Det er satt krav til samtykke til bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret oppfordrer samtlige seksjonseiere til å ta i bruk Vibbo og samtykke til elektronisk kommunikasjon på både e-post og SMS der. Dette vil gjøre det enklere for styret å holde alle informert om relevante saker fremover.

I sameiets eget epostopplegg og kontaktregister som er uavhengig av OBOS sitt, praktiserer vi at ved elektronisk henvendelse mv. så blir adressen registrert. Epostregisteret deles ikke med andre.

Det er viktig at OBOS og styret får beskjed om epostadresser og endringer i kontaktinformasjon.

### Uteområdene

Sameiet har dugnad hver vår og høst, vanligvis i april og i midten av oktober.

### Håndverkere som foretar oppussing/rehabilitering

Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg er seksjonseier pålagt å bruke foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse. Alt arbeid med våtrom og bad skal iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få utstedt ferdigattest, samsvarserklæring (elektrisk) og våtromsertifikat/garanti.

Infrastrukturen i leilighetene må ikke endres uten søknad til styret. Seksjonseier er også ansvarlig for at håndverkere blir gjort kjent med reglene for bilkjøring og parkering på gangveiene, at heisene kun er personheis og ikke vareheis.

### Søknadsplikt til styret – se især vedtektenes §§ 2, 12, 6 og 20 og husordensreglene i punktene 2, 12, og 21 i husordensreglene.

Sameiet har fastsatt søknadsplikt i vedtektene og husordensreglene. Søknadsplikt foreligger i forbindelse med alle bygningsmessige inngrep som blant annet påvirker/berører:

- byggets bærende konstruksjoner
- bygningenes brannceller, herunder peis/ildsted/pipeløp
- bygningenes felles rør- og ledningsopplegg, herunder alle TV/internett kabler
- legging av fliser og annet fast belegg på terrasser

### Utleie skal meldes til styret



## **Kabel-TV og internett**

Sameiet har idag fellesavtale vedr. Internett og kabel-TV med Telenor. Avtalen innebærer at alle beboere har fått utlevert en opptaksdekode (T-We Box) som gir tilgang til Telenors digitale grunnpakke, samt et modem for tilkobling til internett. Eventuell utvidelse til andre kanalpakker/tjenester fra Telenor, og økt internetthastighet i forhold til det avtalen inkluderer er den enkelte seksjonseiers eget ansvar. TV/Internett er skilt ut som egen post som innbetales sammen med fellesutgiftene. Budsjettet er basert på ca. 59 kr/mnd for TV og 300 kr/mnd for internett fra 01.01.2021.

***De utleverte opptaksdekode og tilhørende kabler og programkort tilhører Telenor og skal ikke fjernes fra leilighetene ved fraflytting.***

## **Elektriske kjøretøy**

Sameiet har etablert infrastruktur for el-billading. Avtale må inngås med sameiet.

## **Nøkler og adgangsbrikker**

All informasjon om bestilling og betaling av nøkler/brikker finnes på sameiets nettsider. Alle bestillinger må forhåndsbetales.

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring AS med polisenummer 7389703.

Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og demest prøve å finne årsaken til skaden.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på tlf. **22 86 83 98** eller på e-post til [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet.

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, er det en egenandel, ved vannskade kr. 10 000,-. Seksjonseier kan belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier**

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for at røykvarslere og slukningsutstyr i seksjonen er i orden.

Sameiet har kun en rømningsvei, trappehuset/trappeoppgangen, alternativt brannvesenets stigebil. Derfor **må** trappehuset/trappeoppgangen alltid være fri for hindringer slik at folk ikke snubler i disse ved sterk røykutvikling, og slik at brannvesenet kommer fram. Tilsvarende gjelder for syketransport, flyttelass mv. Møteplass ved brann er ved flaggstangen.

## **Gasspeis**

Gasspeis skal kontrolleres hvert annet år av sertifisert gasstekniker. Kopi av rapport skal sendes til styret.



## **Elektrisitet**

For elektrisk vedlikehold er sameiers ansvar innvendig i seksjonen og frem til og med sikringsskap. Kun autorisert elektriker skal benyttes.

## **Vannrør og lekkasjer**

Sameiers vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsrør går fram til byggets hovedvannledning, det vil si der hvor rør fra en bruksenhet går sammen med rør fra andre bruksenheter, (stoppekran for vann).

## **Veilaget Generallunden**

Veien Generallunden (GL) er en privat adkomstvei blant annet til GL 19 – 27 (vårt sameie) organisert i Veilaget Generallunden. Det er en utgiftsfordeling mellom vårt sameie og eiendommene med nr. 1,3, 5, 7 og 8, 10, 12, 14 i veien.

## **Tunstedet Ullern gård**

Tomten på 8,4 mål med stabbur og gårdsruiner fikk sameiet kjøpt av Selvaag Eiendom AS i 2016. Området med adresse Ullern allé 79 er regulert til Spesialområde (bevaring). Tunstedet inngår i Verneplan for Akersgårdene som Alistet.

På tunet finner vi idag: 1) Stabburet fra ca. 1850 - 2) Dukkestuen fra 1887 - 3) Grunnmursruinene til våningshuset fra 1700-tallet eller tidligere - 4) Grunnmursruinene til drengestuen - 5) Springvannsbassenget (uten fontene) med beplantning rundt - 6) Den Gamle gårdsvei mellom våningshus og stabbur og 7)

**Dukkestuen** driftes av venneforeningen: «Den Gamle Dukkestues Venner».



## Prosjekter

### Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført

2020	Skiftet branndører i Generallunden blokk 16 og 17.	Skifte av branndører i garasje med dørautomatikk i resterende blokker ferdigstilles i løpet av 2021
2020	Gavlvinduer og vinduer skiftet	Løpende vedlikehold
2020	Rehabilitering av blokkene	Arbeidet avsluttet desember 2020
2019	Stien mellom gangveien og Generallunden	Rehabiliteret. Hellene lagt på nytt, bredden økt med 30 cm.
2019	Fasaderehabilitering	Oppstart august 2019
2018-2019	Fasaderehabilitering	Analyse og innhenting av tilbud
2018-19	Ruinene	Oppgradert med å fylle igjen, plante gress og tilrettelagt for belysning. Noe arbeid gjenstår.
2016-2018	Rehabilitering av garasjer og kulverter	
2017-2018	El-ladestasjoner i alle garasjene	Smartløsning med mulighet for påkobling for alle
2017	Piperehabilitering	Gjelder ca. 1/3 av pipeløpene – der det var behov etter videoinspeksjon.
2017	Utskifting varmtvannsberedere	Generallunden
2016	Kjøp av Selvaag tomt – ruinene og stabburet	
2015-2016	Bytting av låssystem	Kodebrikker/mobilstyring
2012 - 2012	Takrehabilitering	
2010 - 2010	Oppussing av alle trappeganger	Inngangspartier og trapper er blitt fliselagt i stedet for vinylbelegg som tidligere.
2008	Alle hovedinngangsdører og callinganlegg	
2007	Asfaltert utearealer	2007: Asfaltering, 2 nye garasjeporter, utskifting av varmtvannsberedere, samt utbedring av tak mellom blokk 12 og 13.
2004 - 2005	Malt og noe betongrehabilitering	Lagt nytt dekk i garasje som har to plan.
2003	Heiser skiftet ut	

Vedlikeholdsplan løpende/kommende:



Generallunden Boligsameie

**Kontaktinformasjon: Se sameiets side på vibbo: [vibbo.no/generallunden](http://vibbo.no/generallunden), samt oppslagstavlen i hver oppgang**

Styrets e-postadresse: [styret@generallunden.no](mailto:styret@generallunden.no)

Styrets postadresse:  
S.1208 Generallunden Boligsameie  
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo

Fakturaadresse  
S. 1208, Generallunden Boligsameie  
V/ OBOS Eiendomsforvaltning as  
PB 6666 ST. OLAVS PLASS  
0129 OSLO

Sameiet har EHS

*Forretningsfører:*  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 83 45  
E-post: [alexander.aalvik@obos.no](mailto:alexander.aalvik@obos.no)  
Kontaktperson: Alexander Aalvik

Forsikringsavdelingen i OBOS: telefon. 22 86 83 98  
e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

*Vaktmester:*  
Tor-Arne Johnsen  
Ullern allé 69  
0381 Oslo  
Telefon: 911 34 268  
E-post:



Generallunden Boligsameie

Sak 7

## **Fordeling av overskudd fra fasaderehabiliteringen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Fasaderehabiliteringen hadde en ramme på 45 MNOK og sluttresultatet viser et overskudd på omlag 3 MNOK.

### **Styrets innstilling**

Overskuddet etter endelig resultat utbetales ihht arealbrøk til de som er seksjonseiere på tidspunktet utbetalingen skal skje.

### **Forslag til vedtak**

Det foreslås at overskuddet etter endelig resultat utbetales ihht arealbrøk til de som er seksjonseiere på tidspunktet utbetalingen skal skje.

Sak 8

**Sameiets internettavtale, gå over til fiber eller ikke****Forslag fremmet av:** Nina Åtland**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Saken gjelder hvordan vi skal dekke beboernes behov for tilgang til Internett og TV-kanaler når dagens avtale med Telenor T-We går ut ved utgangen av 2021. Den forrige TV-avtalen med Telenor utløp 30.6.2020. Styret vurderte før utløpet av avtalen om vi skulle oppgradere det interne kabelnettet og installere nye fiberkabler til erstatning for de gamle koakskablene. Styret mente at en oppgradering ville være den beste løsningen, men før avtalen utløp kom det krav fra en gruppe

seksjonseiere om at «spørsmålet om installering av nye fiberkabler og tilhørende arbeid og konsekvenser forelegges seksjonseierne i et årsmøte før det eventuelt inngås avtale om en oppgradering av det interne nettet». Fra andre seksjonseiere kom det forslag om at årsmøtet skulle gjøre vedtak om å installere nye fiberkabler. Siden det ikke ble noe årsmøte i 2020 hvor saken kunne behandles, valgte styret å forlenge avtalen med Telenor og løsningen med bruk av koakskablene frem til 31.12.2021.

Avtalen ble endret ved at internett ble tatt inn som en del av avtalen som betales via sameiet slik at alle sameierne kunne avslutte private Internett-avtaler. Avtalen leverer individuelle løsninger (man velger selv TV-kanaler) til hver enkelt seksjon og TV-løsningen leveres både via TV-boks i leiligheten og via T-We app som gir tilgang til

TV-pakken i leiligheten, ferieboliger, på hytter og mobil. Avtalen har en fast månedspris pr leilighet og betales som en særkostnad med samme beløp for hver seksjon.

Styret har startet arbeidet med å vurdere alternative løsninger, enten forlengelse/revisjon av avtalen vi har med Telenor eller en ny avtale med en annen leverandør. Forskjellige løsninger basert på dagens gamle koakskabler, nye fiberkabler eller en trådløs løsning er også under vurdering.

**Bakgrunn**

Leilighetene i sameiet får i dag TV- og Internett-signaler via et internt nett som benytter koakskabler som ble installert i 1982. En koakskabel er en rund kabel som opprinnelig var beregnet på å overføre enveis-signaler til TV og radio.

Etter at Internett ble vanlig i Norge i slutten av 1990-årene ble det installert utstyr slik at koakskablene også kunne håndtere internett-signaler, både til og fra leilighetene.

Kapasiteten er imidlertid begrenset, og signalhastigheten inn til leilighetene er vesentlig større enn signalhastigheten ut fra leilighetene. Dagens avtale har en kapasitet på 75 Mbit/sekund til leilighetene og 10 Mbit/sekund fra leilighetene. Internettkapasiteten som kablene kan overføre er delt mellom alle leilighetene. Dersom noen bruker mye kapasitet, blir det mindre igjen til alle andre. Det ser ut til at dagens totalkapasitet i stor grad er tilstrekkelig for den Internett-bruk vi i dag har i sameiet. I dag brukes vanligvis fiberkabler når datanett installeres i nybygg. En løsning med felles kapasitet via koakskabel er fundamentalt forskjellig sammenlignet med et fibernettsverk 37 av 64 der alle har sin egen linje. Det er svært stor kapasitet i en fiberkabel og hastighet både til og fra hver enkelt leilighet er den samme. Vanlige avtaler i dag gir 1000 Mbit/sekund både til og fra leilighetene.

**Dagens behov og mulige nye løsninger**

I dag er stabil, rask og sikker tilgang til Internett viktig. Internett har blitt en grunnleggende infrastruktur og samfunnet baserer seg på at alle har Internett. De TV-avtalene som inngås i dag er også i stor grad basert på at TV-pakker leveres gjennom en Internett-app. I stedet for en TV-boks får hver bruker en liten data-boks som kobles i TV og



Generallunden Boligsameie

henter signaler fra Internett via kabel eller trådløst.

Alle bruker e-post, hjemmekontor har blitt vanlig, skolearbeid skal leveres via Internett, offentlige myndigheter krever at selvangivelser, brev og annet sendes via Internett,

mange har møter eller kommuniserer med venner og familie via Internett (Teams/Skype), dataspill krever Internett, TV og film lastes ned via Internett og en moderne smart-TV kobles til en Internett-app i stedet for en TV-boks. HD- og 4K-løsninger krever kapasitet på samme måte som bruk av skytjenester og strømmetjenester krever kapasitet. Det viktigste fremover vil derfor være å ha en god Internettløsning. Det begynner også å bli utfordrende å få vedlikehold til koaks-løsninger som en utgående teknologi. Telenor lover ikke mer enn 5 år fremover (kanskje opp til 10 år) for tjenester via koaxskabel.

Så langt har sameiet hatt få problemer med den etablerte koaks-løsningen utover at vi er bundet til en leverandør som tar seg godt betalt, og at det av og til oppleves overbelastning i nettet. Vi betaler mye for en gammel løsning siden det ikke er mulig å få konkurrenter til å levere via det gamle systemet vårt. Bruken av Internett i sameiet er såpass beskjeden at Telenor ikke har lagt begrensninger på kjøp av tilleggskapasitet for de som ønsker dette. Vi bør forberede oss på at flere vil bruke mer Internett-kapasitet. I flere sameier og borettslag kuttes nå TV-løsningene basert på TV-boks og Internett overtar. En

oppgradering av nettverket i sameiet kan derfor tvinge seg frem. For å sikre tilstrekkelig kapasitet til alle, vil en løsning basert på en egen fiberkabel til hver enkelt leilighet være den som best tilfredsstiller krav om stor og individuell Internettkapasitet til hver enkelt leilighet. Spørsmålet er om vi skal gjøre dette når vi skal fornye den avtalen vi har, eller om vi skal avvente noen år og satse på at dagens løsning ikke gir problemer for Internett i hver enkelt leilighet mens vi avventer utviklingen.

En oppgradering av nettverket i sameiet til fiberkabel er anslått til å koste 2,6 millioner kroner, men flere leverandører er villige til å dekke kostnaden om vi binder oss til dem for en periode.

Inngripen i den enkelte leilighet:

Ved oppgradering til fiber må det legges nye fiberkabler inn i hver enkelt leilighet. Planen for en ny fiberkabel er at den vil bli lagt på utsiden av leilighetene på terrassesiden, opp gjennom bodene. Derfra vil det bli lagt fiberkabel inn gjennom veggen og modem og ruter kan flyttes til innsiden av ytterveggen om man ikke ønsker eller trenger kabler i leiligheten. Med denne løsningen vil kablet ikke gå gjennom andre seksjoner med 38 av 64 fare for kabelbrudd ved oppussing eller oppgradering av leiligheter. Ønsker man flere uttak i leiligheten, kan det legges kabel videre til flere uttak. Alternativt kan man bruke trådløs WiFi inne i leiligheten. Trenger man WiFi-forsterker eller flere TV-bokser (Apple TV, Chromecast o.l.) kan dette kjøpes som tillegg. Man vil dermed i praksis kun trenge det nye punktet på ytterveggen, selv om man skulle ønske TV eller Internett i flere rom. Det skjer også en rivende utvikling av trådløst Internett.

Dagens utbygging av trådløst Internett i Norge er ikke beregnet på at alle dropper Internett via kabel, men de trådløse løsningene som tilbys i dag fungerer vel så bra både for TV og Internett som den koaks-løsningen vi har. Prisen er imidlertid en god del høyere. Trådløst Internett kan en gang i fremtiden bli et alternativ til dagens koaks-løsning eller en løsning basert på fiberkabel. Fordelen med en trådløs løsning, er at vi verken trenger koaxskabel eller fiberkabel. Da kan i prinsippet hver enkelt seksjonseier inngå egen TV- og Internettavtale og behovet for en felles avtale for sameiet kan falle bort.

Det er to forslag til avstemming. Forslag 1 fra styret som gir styret en generell fullmakt til å velge den løsningen styret mener er best når dagens avtale utløper 31.12.2021 og Forslag 2



Generallunden Boligsameie

fra Nina Åtland som pålegger styret å velge fiberkabel når ny avtale skal inngås.

### **Styrets innstilling**

Styret får fullmakt til å inngå ny avtale for TV- og Internett når dagens avtale løper ut den 31.12.2021. Ny avtale skal sikre god Internett-tilknytning og TV-pakke for sameierne. Styret kan velge løpetid for ny avtale og den løsning for signallevering (koaks-kabel, fiberkabel eller trådløs løsning) som de mener er best ut fra en vurdering av de behovene sameiet har og de tilbudene som innhentes.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets forslag: Styret får fullmakt til å inngå ny avtale for TV- og Internett når dagens avtale løper ut den 31.12.2021. Ny avtale skal sikre god Internett-tilknytning og TV-pakke for sameierne. Styret kan velge løpetid for ny avtale og den løsning for signallevering (koaks-kabel, fiberkabel eller trådløs løsning) som de mener er best ut fra en vurdering av de behovene sameiet har og de tilbudene som innhentes.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret får fullmakt til å inngå ny avtale for TV- og Internett når dagens avtale løper ut den 31.12.2021. Styret må forhandle frem en avtale med ny/eksisterende leverandør der vi bytter ut koaks-kabler med fiberkabler. Nye TV/internettkabler må legges slik at beboere ikke blir påvirket av at nabo flytter vegger der dagens og fremtidige kabelrør ligger



Sak 9

## Kommunikasjon , sak fra 2020

**Forslag fremmet av:** Lasse Haug (og Tanja og Bjørnar Holager)

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Tilsvarende sak er også innsendt av Bjørnar og Tanja Holager, som har trukket sin sak og lar Lasse Haugs sak representere også deres ønsker.

A) Forslag til årsmøtet 2020 innsendt av Lasse Haug:

Forslag:

Årsmøtet pålegger sameiets styre å sende alle rundskriv samt øvrige informasjonsskriv som e-post til sameiets seksjonseiere og leietakere i alle tilfeller der dette er mulig.- Papirutsendelser skal i størst mulig grad unngås.

Begrunnelse:

Helt siden høsten 2011 har rundskriv og annen informasjon blitt sendt elektronisk til sameiets eiere/beboere når dette har vært mulig, og papirdistribusjon har i størst mulig grad vært unngått. Sameiet hadde pr. 28.02.2019 et oppdatert e-postregister med kontaktadresser til alle sameiets seksjonseiere og leietakere, med unntak av drøyt 15 eiere som ikke var tilgjengelige via e-post.

Det siste året har man beklageligvis gått vekk fra å bruke e-post som hovedkanal for distribusjon av rundskriv/informasjon. En del av sameiets seksjonseiere oppholder seg i større eller mindre grad andre steder enn i sin leilighet i sameiet. Noen leier ut, noen har langtidsopphold utenlands, noen er på sykehjem, noen bruker leiligheten som 'byhytte', osv. Når informasjon kun distribueres via leilighetenes postkasser eller som oppslag på oppgangens informasjonstavle/ytterdør sier det seg selv at utsendelsene ikke alltid kommer frem til alle innen rimelig tid. Og når leietakere attpå til blir bedt om å videreformidle informasjon til utleierye (dvs. seksjonseiere), slik tilfelle var i et postkasselevert skriv vedr. pågående rehabiliteringsarbeider til beboerne i blokk 15 like før jul, ja da risikerer man at viktig informasjon ikke når frem til eierne i det hele tatt. Såvel kostnads- som miljøhensyn tilsier for øvrig også at e-post bør benyttes i størst mulig grad.

B) Forslag til årsmøtet mottatt fra Lasse Haug

Forslag:

Årsmøtet pålegger sameiets styre å besvare innkommende henvendelser/forespørsler innen rimelig tid. Spørsmål som ikke krever omfattende utredning og/eller styrebehandling skal som hovedregel besvares senest innen to uker. Skriftlige henvendelser skal besvares skriftlig med mindre annet avtales med innsender.

Begrunnelse:

Jeg - og flere med meg - opplever til stadighet at henvendelser/forespørsler sendt på e-post til styret og/eller styrets underkomitéer ikke blir besvart med mindre det pures (referanse til 2019/2020, da saken opprinnelig var fremmet). For egen del har jeg det

siste halvåret måttet purre på svar i forbindelse med mer enn 10 henvendelser/spørsmål, hovedsakelig i forbindelse med ulike forhold i tilknytning til den pågående utvendige rehabiliteringen av blokkene. For mange av henvendelsene har heller ikke purringer avstedkommet svar/reaksjon.



Generallunden Boligsameie

På sameiets nettsider sies det at skriftlige henvendelser til styret besvares etter første påfølgende styremøte. Dette er selvsagt greit for saker som krever styrebehandling og for saker som medfører tidkrevende utredning. Enklere saker bør derimot besvares mer eller mindre fortløpende, og innen en gitt frist. I ferietid må det gis noe romsligere rammer for å svare, men da bør det i det minste gis en tilbakemelding om når svar kan forventes.

### **Styrets innstilling**

A) Rundskriv er fortsatt hovedkilden, og de sendes elektronisk. For informasjon i forbindelse med fasaderehabiliteringen har det vært mest hensiktsmessig med direkte oppslag og distribusjon på grunn av ulike målgrupper og beskjeder. I og med at ikke alle seksjonseiere har samtykket overfor OBOS til elektronisk kommunikasjon, har vi startet en gjennomgang med sikte på at flest mulig aksepterer dette. Spesielle utfordringer foreligger mht leietakeres aksept og registrering av samtykke, så ansvaret for videreformidling av informasjon må ligge på seksjonseier som har akseptert elektronisk kommunikasjon.

Styret mener forslaget gir en god handlingsregel, og støtter dette.

B) Styrets innstilling: Styret mener forslaget gir en god handlingsregel, og støtter dette, og har allerede lagt om sine rutiner.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet tar sakene til orientering, da styret allerede har lagt om rutiner ihht forslagene til møtet i 2020



Sak 10

## All kommunikasjon bør skje elektronisk

**Forslag fremmet av:** Cecilie Brewer

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Majoriteten av seksjonseiere i vårt sameie har e-post og ønsker at denne skal benyttes hver gang styret kommuniserer med dem. Under det sittende styret har vi opplevd at vi har fått en del informasjon kun i postkassene eller klistret opp på inngangsdør/oppslagstavle, jf fasaderehabiliteringen. Det at seksjonseiere ikke alltid er tilstede grunnet ferie etc., bruker kun garasjeinngangen eller leier ut sine seksjoner, hensyntas ikke.

Styret har oppnevnt en byggekomite som skal svare på alle spørsmål vedrørende rehabilitering av fasadene. Seksjonseierne har fått beskjed om å henvende seg til denne komiteen. Dette bør skje elektronisk. Etterspørsel om elektronisk informasjon til hver av seksjonseierne i blokkene under rehabiliteringsarbeidet, ble blankt avvist av både styret og byggekomiteen. Informasjon fra entreprenør ble kun hengt opp på hovedinngangsdør og oppslagstavle. Leietakere ble også bedt om å informere utleier/seksjonseier.

Minner om at det er styret som er ansvarlig for all videreformidling. Både vedrørende fasaderehabilitering og andre anliggende. Dette er ikke godt nok. Styret kan ikke fraskrive seg ansvar ved å delegere dette til arbeidsgrupper.

Minner om at alle prosjekter som vil påføre sameiet store kostnader, må stemmes over på årsmøtet.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og har lagt om praksis allerede

### Forslag til vedtak

All kommunikasjon/informasjon, til enhver tid, fra styret til samtlige seksjonseiere og leietakere skal skje elektronisk med unntak av de seksjonseiere som ikke har e-post adresse.

Disse seksjonseierne vil få tilsvarende informasjon distribuert i sine postkasser.



Sak 11

## Sameiets hjemmeside

**Forslag fremmet av:** Nina Åtland

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Generallunden sameie har i mange år hatt en hjemmeside på Internett som inneholder mye informasjon om vårt sameie. De siste to årene har ikke styre klart å holde våre internettsider oppdatert. Gammel og utdatert informasjon ligger alt for lenge og ny informasjon blir ikke oppdatert. For et år siden var Obos sin nye plattform, Vibbo, på plass og mange sameier tok den i bruk til informasjonsdeling og til å holde et lovlig digitalt årsmøte våren 2020 før dette ikke lenger ble tillatt. Nå har vårt styre besluttet å ta Vibbo i bruk i 2021. Dette er en fin plattform for å legge ut jevnlig informasjon om pågående prosjekter og annet nytt i vårt sameie.

Styret skal til enhver tid holde våre internettsider / vårt intranett oppdatert med relevant informasjon som er av interesse for sameierne i Generallunden Boligsameie.

All informasjon vedrørende fremtidige rehabiliteringer og prosjekter skal fortløpende legges ut på våre hjemmesider/intranett.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

### Forslag til vedtak

Det vedtas at internettsider/Vibbo skal holdes oppdatert ihht forslaget



Sak 12

## **Misnøye med eksisterende styrets kommunikasjonsform, sak fra 2020**

**Forslag fremmet av:** Cecilie Brewer

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Årsmøtet kan gjennom sine vedtak og gjennom vedtektsendringer, gi veiledning til styrets arbeid.

God styreskikk er å gi god informasjon og å ta seksjonseiere og deres henvendelser på alvor!

Det har dessverre vist seg at det sittende styret ikke gir tilstrekkelig informasjon eller gir tilbakemeldinger til seksjonseiere innen rimelig tid, hvis det i det hele tatt blir gitt en tilbakemelding. De følger dessverre ikke opp saker som er i sameiets interesse, jf parkeringsregler under taker ved innkjøringen til UA 41.

Allmenn interesse for sameiet kan være saker som:

endringer ifm fasaderehabiliteringen, f.eks farge valg generelt og på gavlvinduene

når styre- /varamedlemmer trekker seg midt i perioden. Hva med valg av nye medlemmer innen rimelig tid?

arbeidsgrupper kan være en god løsning, men hva er mandatet til de forskjellige gruppene? Samhandling gruppene seg imellom? Hvem er kontaktperson fra styret?

avtalen med Canal Digital. Hva gjør styret ifm dette og hvilke løsninger blir diskutert videre? Dette har vi ikke fått svar på i 2020.

personlige henvendelser til styret og tidsfrist på tilbakemelding.

Avtaler om parkering i nedkjørselen til våre blokker og Ullern alle 41. Hvordan unngå feiltolkning av avtalene? Hvem er ansvarlig for å rette opp dersom det skjer en misforståelse? UA 41 eller styret GLB? Viser til informasjon på våre hjemmesider.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget

### **Forslag til vedtak**

- a) Styret plikter å gi seksjonseier et svar på henvendelser rett etter påfølgende styremøte dersom henvendelsen må styrebehandles. Er henvendelsen av en slik art at saken ikke trenger styrebehandling, skal svar sendes omgående og innen en uke.
- b) Datoer for styremøter skal fortløpende informeres om på sameiets hjemmesider.
- c) Saker som har allmenn interesse for sameiet skal informeres om fortløpende og i forkant.
- d) Dersom det er oppstått misforståelser/tvist vedrørende saker som angår sameiet og seksjonseierne og som er saklig begrunnet, plikter styret å rydde opp i misforståelsen.

Sak 13

**Varmepumper****Forslag fremmet av:** Elly Kirkeslett**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

## FORSLAG TIL ENDRING AV

## PUNKT 12.9 I ORDENSREGLER FOR GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Ordensregel punkt 12.9 lyder: «Varmepumper og andre tekniske installasjoner som kan avgi støy/vibrasjon er ikke tillatt».

## Bakgrunn for forslaget

Forslagsstiller er eier av en 60m<sup>2</sup> ikke gjennomgående leilighet i øverste etasje . Som andre leiligheter er det ikke klimaanlegg eller mekanisk ventilasjon . Oppvarmingen er elektrisk med panelovner. Inneklimaet vinterstid oppleves lite tilfredsstillende når vindu ikke kan være åpent. I lange perioder med høy utetemperatur, kan leiligheten bli svært varm blant annet fordi det ikke er mulig med gjennomluftig. Sannsynligvis vil de øverste leilighetene også bli påvirket av et oppvarmet tak.

## Betraktninger om varmpumper

Betraktningene tar utgangspunkt i utedelen av varmpumpen, da jeg antar at det er utedelen som er årsak til ordensregel 12.9.

Varmepumper blir anbefalt fra fagmiljøer, (bl.a.ENOVA), som energikilde. Det gir mer jevn varme, filtrerer støvpartikler og er energibesparende. Helsegevinsten er altså en del av bildet.

Det er ikke lenger støtte til varmpumper da dette har blitt vanlig bruk i norske hjem. De siste årene har luft-til-luft varmpumper blitt mer stillegående, takket være stadig bedre teknologi. Den store utviklingen har også ført til at pumpene i større grad kan brukes i norske hjem , - enebolig, blokk , rekkehus osv.

På Huseiernes hjemmeside kan man lese at det i begynnelsen av 2000 tallet fantes en del varmpumper som ikke var tilpasset norske forhold. De var ikke spesielt gode på støy eller annet. Det var også en del firma som ikke var autoriserte til å installere varmpumper. Varmepumper som er installert riktig, gir sjelden vibrasjon. De kan stå på tilegnet stativ med fjæring.

Opplevelse av støy er individuelt. Støy er def inert som uønsket lyd, og deles gjerne inn i to typer (Arbeidstilsynet):

1. Irriterende støy fra f.eks ventilasjonsanlegg, vifte i PC-en og lignende.

2. Skadelig støy fra støyende omgivelser mer enn 80 dB (decibel) og impulslyd mer enn 130 dB. WHO (Verdens helseorganisasjon) anbefaler at støy fra utendørs kilder ikke overstiger 55dB i gjennomsnitt støynivå på dag og kveld. Om natta bør gjennomsnittlig og maksimalt støynivå utenfor soverom ikke overstige henholdsvis 45dB og 60 dB for å unngå søvnforstyrrelser.

Lyden/evt opplevelse av støy fra utedelen på en varmpumpe varierer ut fra «hvordan den jobber» og valg av innstillinger på fjernkontrollen.



Generallunden Boligsameie

Det blir oppgitt at lydnivået på de mest vanlige pumpene kan ligge på 30 -45 dB. En alminnelig samtale blir oppgitt til 65 dB (Arbeidstilsynet). En stillegående vaskemaskin, er i dag oppgitt til max 42 dB (Huseierne)

Betraktninger om plassering av utedel i forhold til naboeligheter.

Jeg kan forstå at flere er skeptisk til lyden en varmepumpe kan gi. Særlig gjelder dette de som ikke har erfaring med nyere varmepumper eller som rett og slett ikke opplever behovet.

Leilighetenes terrasser i sameiet er etter min erfaring godt skjermet fra hverandre. Videre her tar jeg utgangspunkt i leiligheter som har naboer på begge sider.

Betongveggen mot naboeligheten på den ene siden, er 20 cm tykk og 270 cm bred. Høyden 240cm høy (fra gulv til tak) i halvparten av bredden og 200 cm høy i den ytterste delen av skilleveggen.

På den motsatte siden er det skillevegg som beskrevet , men med tillegg av utebod. Dette bør gi god støyskjerming begge veier. Jeg har ikke opplevd å høre samtaler på terrassen til naboer, bare at «noen prater»!

Jeg har observert at balkongsiden er smalere og har mest sannsynlig mindre skjerming for lyd mellom naboenes uteareal enn det terrassesiden har.

Konklusjonene på mine betraktninger under dette punktet, blir derfor at utedelen av en varmepumpe må plasseres på terrassesiden fordi skjerming til naboene er best her.

De som ønsker varmepumpe, veier jo selv fordeler og ulemper, - også med hensyn til at en pumpe vil oppta en del av terrassen. Dessuten vil en pumpe være minimalt i bruk i sommerhalvåret.

Begrunnelse for endring av ordensregel 12.9.

Ordensregelen har ikke blitt endret siden 2006. Jeg har etterspurt om dette er riktig uten å ha fått bekreftet eller avkreftet dette.

Det er beklagelig at varmepumper skal hindres i Generallunden boligsameie med dårlig ventilasjon og overopphetede leiligheter på de varmeste sommerdagene. Ved å tillate varmepumpe, er det hver sameier som bestemmer behovet. Ved evt. installasjon av et felles ventilasjonsanlegg, blir det nok en stor utgift på alle.

Støy og vibrasjon er ikke lenger et godt nok argument for å forby varmepumper i Generallunden boligsameie. Jeg har tro på at sameiere som ønsker varmepumpe ikke ønsker å forstyrre naboer. Ei heller sin egen nattesøvn eller sin egen opplevelse av å slappe av på terrassen på fine sommerdager

### **Styrets innstilling**

Ordensreglenes punkt 12.9 endres og gis følgende tekst: Installasjon av varmepumper tillates så sant de tilfredsstiller sameiets krav til varmepumper og installasjon.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets forslag: Ordensreglenes punkt 12.9 endres og gis følgende tekst: Installasjon av varmepumper tillates så sant de tilfredsstiller sameiets krav til varmepumper og installasjon.

### **Forslag til vedtak 2**

Innsenders forslag 1: Punkt 12.9 i Ordensregler for Generallunden boligsameie vedtatt 30.03.2006, strykes.



Generallunden Boligsameie

**Forslag til vedtak 3**

Innsenders forslag 2: Nytt punkt 12.9 i Ordensregler for Generallunden boligsameie:

«Varmepumpe av nyere dato tillates under forutsetning av at installasjon og anbefalt vedlikehold foretas av sertifisert firma og installatør. Utedelen plasseres på terrassesiden. Sameier varsler styret om anskaffelsen. Andre tekniske installasjoner avgjøres av styret».



Sak 14

## **Arbeidsgrupper 1**

**Forslag fremmet av:** Nina Åtland

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har dannet mange arbeidsgrupper som jobber for styret. Det har ikke vært noe informasjon om hvorfor styret nedsetter disse gruppene, hvem som jobber i gruppene og hva de har jobbet med.

Når styret danner arbeidsgrupper som består av sameiere som utfører jobb for styret skal sameierne informeres om formålet, hvem som jobber i disse gruppene, hva arbeidet består av og resultatet av dette arbeidet.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget da vi mener dette gjøres og har vært gjort i tilstrekkelig grad i dag bl.a i Generalposten.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets forslag: Det vedtas at styret ikke trenger å ha informasjonsplikt på det detaljnivået som foreslaget sier

### **Forslag til vedtak 2**

Når styret danner arbeidsgrupper som består av sameiere som utfører jobb for styret skal sameierne informeres om formålet, hvem som jobber i disse gruppene, hva arbeidet består av og resultatet av dette arbeidet.



Sak 15

## **Arbeidsgrupper 2**

**Forslag fremmet av:** Cecilie Brewer

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Flere arbeidsgrupper har blitt etablert, men det kommuniseres ikke hvilket mandat disse gruppene har.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter i utgangspunktet forslaget, men mener at informasjonsplikt på det detaljnivået som foreslaget sier ikke er nødvendig. Det foreligger allerede tydelige lover og regler for hva slags kostnader i et sameie som må årsmøtebehandles og ikke. Styret mener lovverket som eksisterer er en god nok ramme, også for prosjekter som drives av arbeidsgruppene i sameiet.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets forslag: Styret støtter i utgangspunktet forslaget, men mener at informasjonsplikt på det detaljnivået som foreslaget sier ikke er nødvendig. Det foreligger allerede tydelige lover og regler for hva slags kostnader i et sameie som må årsmøtebehandles og ikke. Styret mener lovverket som eksisterer er en god nok ramme, også for prosjekter som drives av arbeidsgruppene i sameiet.

### **Forslag til vedtak 2**

Innsenders forslag: Arbeidsgrupper som dannes, er pliktige til å arbeide tett med et oppnevnt styremedlem og styret. Det må m.a.o. være rotet i styret. Store kostnader i forbindelse med arbeidsgruppenes forslag til vedlikehold/endring, må avgjøres av årsmøtet.

Dersom det er mulig å søke om støtte fra legat, OBOS eller fra Oslo kommune etc skal dette gjøres og informasjon skal fortløpende gå ut til seksjonseierne.

Sak 16

**Bod i blokk 10 (UA 73-77)****Forslag fremmet av:** Nina Åtland**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vårt sameie hadde bod i blokk 10 som Generalstaben disponerte til eget verktøy. Da sameiet kjøpte ruintomten inklusive stabburet, så ble dette utstyret flyttet til Stabburet slik at vaktmester fikk frigjort en bod i blokk 10. I høst ble plutselig alt utstyr fra Stabburet flyttet bak et gitter i 2G. Det ble ikke lenger tilgjengelig for de frivillige som hadde gjort en stor innsats ifm våre grøntarealer i mange år. I tillegg blir det skittent av all bilkjøringen som passerer dette gitteret. Styret bør sette pris på at beboere frivillig stiller opp for å gjøre det pent rundt om på våre utearealer.

Det skal bygges en ny bod i blokk 10 ved UA77 til lagring av Generalstaben sine redskaper. De som fjernet dette fra Stabburet skal flytte dette tilbake til denne boden og henge utstyr på veggene slik det var organisert i stabburet. Frivillige som ønsker å jobbe med våre utearealer skal få nøkkel til denne boden av styret slik at man enkelt kan bistå når det passer den enkelte som ønsker å gjøre en innsats.

**Styrets innstilling**

Det er/vil snarlig bli ryddet i boder på kortsiden av blokk 10, hvor dugnadsverktøy vil samles. Styret mener derfor det ikke er nødvendig med ny bod og forslaget støttes ikke.

**Forslag til vedtak 1**

Styrets forslag: Det vedtas å ikke bygge ny bod

**Forslag til vedtak 2**

Det skal bygges en ny bod i blokk 10 ved UA77 til lagring av Generalstaben sine redskaper. De som fjernet dette fra Stabburet skal flytte dette tilbake til denne boden og henge utstyr på veggene slik det var organisert i stabburet. Frivillige som ønsker å jobbe med våre utearealer skal få nøkkel til denne boden av styret slik at man enkelt kan bistå når det passer den enkelte som ønsker å gjøre en innsats.

Sak 17

**Felleskostnader og fordeling****Forslag fremmet av:** Anders Øverås**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Innspill fra Anders Øverås: Sameiet har inngått ny fellesavtale for TV og Internett. Frem til nå har kostander ved slike avtaler vært en del av fellesutgiftene og blitt fordelt etter sameiebrøk. Med den nye avtalen er slike kostander lagt til som et eget kostnadselement i tillegg til felleskostnadene. Dette er en kostnad den enkelte seksjonseier ikke kan velge bort og må betales gjennom felleskapet. Alle seksjonseiere har fått det samme beløpet lagt til, uavhengig av nytte eller størrelse på leilighet. I praksis betyr det at seksjonseier med de største leilighetene får et mindre prosentvis påslag enn de små seksjonene. En slik utvikling er uheldig. På sikt vil det undergrave intensjonen om rettferdig fordeling av kostander. Forslagsstiller foreslår at årsmøtet vedtar at kostnaden for den nye TV-/Internett-avtalen skal anses som en felleskostnad og fordeles etter sameiebrøk.

**Styrets innstilling**

Styret er enig i at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk slik det gjøres i dag. Den nye avtalen med Telenor inkluderer både TV og Internett, mens den gamle avtalen som løpt ut sist sommer kun inkluderte TV. Styret mener at den nye TV/Internett-avtalen ikke kan anses som en felleskostnad, da avtalen er direkte knyttet til hver enkelt seksjon. Pris fra Telenor er fastsatt pr seksjon, hver seksjon kan selv sette sammen sin egen TV-pakke- og TV-pakken kan gjennom den medfølgende T-We app benyttes i feriehus og hytter og mobilt med innhold tilpasset den enkelte seksjonseier. Styret mener dette er utgift som ikke er en felleskostnad, det vil si at det er en utgift som knytter seg til hver enkelt seksjon. Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer mot forslaget om å fordele utgiftene til den nye TV/Internettavtalen som en felleskostnad.

**Forslag til vedtak 1**

Styrets forslag: TV- og Internettabonnementene i sameiet skal anses som en særkostnad og fordeles til alle seksjonseiere som en særkostnad, det vil si fordeles etter den utgiften som hver enkelt seksjon koster sameiet og som kan henføres til hver enkelt seksjon (likt beløp til alle).

**Forslag til vedtak 2**

TV- og Internettabonnementene i sameiet skal anses som en felleskostnad og fordeles til alle seksjonseiere som en felleskostnad, det vil si fordeles etter den enkelte leilighets størrelse (sameiebrøken) Styrets presisering: dette medfører at større leiligheter betaler mer for internett enn de mindre.



Sak 18

## **Forslag til vedtektsendring – Overføring av ansvar for å foreslå ny valgkomite fra styret til valgkomiteen**

**Forslag fremmet av:** Mette Hjelmark

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I dag står det i våre vedtekter: "Styret skal for årsmøtet foreslå 3 medlemmer til valgkomité når det skal foretas valg."

Det innebærer at styret selv velger hvem de ønsker å ha i styret, ettersom styret kan innsette medlemmer de vet er lojale mot dem. Det finnes i dag ingen lover eller forskrifter som regulerer valgkomiteen i sameier og det vil derfor være opp til boligselskapet å selv sette retningslinjer for komiteen gjennom vedtektene. Valgkomiteens oppgave er å bistå generalforsamlingens medlemmer, altså sameierne, med valg av kandidater. Det vil derfor være hensiktsmessig at valgkomiteen direkte reguleres av generalforsamlingen uavhengig fra det sittende styret. Dette vil gjøre valgkomiteen mer uavhengig av det sittende styret. Det betyr til syvende og sist at det er sameierne selv som gjennom sine stemmer velger medlemmene til valgkomiteen. Det kan være vanskeligere å gå imot et forslag som kommer fra et styre.

Vedtektene endres i form av at § 7, 8. ledd (Styret skal for årsmøtet foreslå 3 medlemmer til valgkomité når det skal foretas valg) strykes, og § 19, 1. ledd (Sameiet skal ha en valgkomité som består av 3 medlemmer. Medlemmene velges for 2 år om gangen. Valgkomiteen velger selv leder og nestleder. Valgkomiteen legger frem innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer) endres til: Sameiet skal ha en valgkomité som består av 3 medlemmer. Medlemmene velges for 2 år om gangen. Valgkomiteen velger selv leder og nestleder. Valgkomiteen legger frem innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer samt medlemmer av valgkomiteen.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er å ikke endre dagens praksis.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets forslag Det vedtas at valgkomiteen ikke selv skal innstille sine etterfølgere

### **Forslag til vedtak 2**

Vedtektene endres i form av at § 7, 8. ledd (Styret skal for årsmøtet foreslå 3 medlemmer til valgkomité når det skal foretas valg) strykes, og § 19, 1. ledd (Sameiet skal ha en valgkomité som består av 3 medlemmer. Medlemmene velges for 2 år om gangen. Valgkomiteen velger selv leder og nestleder. Valgkomiteen legger frem innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer) endres til: Sameiet skal ha en valgkomité som består av 3 medlemmer. Medlemmene velges for 2 år om gangen. Valgkomiteen velger selv leder og nestleder. Valgkomiteen legger frem innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer samt medlemmer av valgkomiteen.

Sak 19

**Endring av vedtektenes §9 om årsmøtet:** Protokollen skal være korrekt (korrekt er ikke krav i dag), det skal være to protokollvitner (minst ett i dag), protokollen skal sendes ut senest tre uker etter årsmøte (intet spesifikt krav i dag), protokollen skal publiseres på hjemmesidene (ikke spesifikt krav i dag), det skal føres to protokoller fra årsmøtet av to ulike personer (krav om en i dag),

**Forslag fremmet av:** Cecilie Brewer

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

§ 9 ÅRSMØTET siste ledd slik det er skrevet i dag  
....."Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne".

Årsmøtet er sameiets høyeste myndighet. Årsmøteprotokollen er et viktig offentlig dokument som viser hvilke saker som er diskutert og vedtatt.

På ekstraordinært årsmøte i november 2019 ble det feil protokollføring vedrørende votering av tilleggspunkt fremmet av Cecilie Brewer. Dette tilleggspunktet ble imøtekommet av styret på årsmøtet og votert over. Forslaget fra Cecilie Brewer fikk flertall under voteringen, men i protokollen ble det endret til det motsatte.

Det tok styret to måneder å sende ut protokollen. Enkelte seksjonseiere hadde da «glemt» hva som skjedde på årsmøtet.

Styret foreslo kun et styremedlem til å føre protokoll og kun en person til å underskrive protokollen. For å styrke kvalitetssikringen av protokollføringen ønsker jeg endringer/tilføyinger i §9 siste ledd.

### **Styrets innstilling**

Styret har beklaget det inntrufne og erkjent at det ble gjort feil i forbindelse med protokollen etter x-årsmøtet i 2019. Vi mener det ikke er nødvendig å endre vedtektenes.

### **Forslag til vedtak 1**

Det skal under møteleders ansvar føres korrekt protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

### **Forslag til vedtak 2**

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

### **Forslag til vedtak 3**

Den underskrevne protokollen skal senest sendes til seksjonseierne innen tre uker etter avholdt årsmøte.

### **Forslag til vedtak 4**

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal publiseres på sameiets hjemmeside.



Generallunden Boligsameie

## **Forslag til vedtak 5**

Minst to personer skal føre protokoll fra årsmøtet.

## **Forslag til vedtak 6**

Dersom alle fem forslagene blir vedtatt endres §9 siste ledd til:

Det skal under møteleders ansvar føres korrekt protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som trefes av årsmøtet. Minst to personer skal føre protokoll fra årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Den underskrevne protokollen skal senest sendes til seksjonseierne innen tre uker etter avholdt årsmøte. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal publiseres på sameiets hjemmeside.

## **Forslag til vedtak 7**

Styrets forslag: Styret har beklaget det inntrufne og erkjent at det ble gjort feil i forbindelse med protokollen etter x-årsmøtet i 2019. Vi mener det ikke er nødvendig å endre vedtektene



Sak 20

## Utsendt protokoll etter ekstraordinært årsmøte 27.11.2019

**Forslag fremmet av:** Cecilie Brewer

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Den utsendte protokoll er ikke riktig. Der fremgår det at benkeforslaget i sak 2 falt. Forslaget var et \*tillegg\* til styrets forslag, forslaget fikk flertall av de avgitte stemmer og ble følgelig vedtatt.

Det som skjedde var at man først stemte over styrets forslag som fikk 108 stemmer. Deretter stemte man over Cecilie Brewers forslag som fikk 48 stemmer for forslaget og 45 stemmer mot forslaget. Det blir derfor fullstendig galt når den utsendte protokollen er ført som om 108 stemte mot Cecilie Brewers forslag, altså at dette ble nedstemt. Dette er FEIL

Styret og protokollunderskriver ble omgående informert om feilen i den utsendte protokollen. Det ble bedt om at styret måtte sende ut en korrigeret protokoll, noe som ikke har skjedd. Det er et grunnleggende prinsipp at en protokoll skal gi korrekt referat av hva som faktisk skjedde. Skulle styret etter årsmøtet mene noe om lovligheten eller andre ting, skal ikke dette gjøres ved å endre den faktiske protokoll, men eventuelt ved et PS eller ved å lage et særskilt vedlegg om dette; hvilket selvsagt ville vært helt legalt.

Jeg vedlegger kopi av både den opprinnelige protokoll merket vedlegg 1 og den korrigererte protokoll merket vedlegg 2 (utsendt av styret) som forutsettes distribuert sammen med innkallingen til årsmøtet. Begge protokoller er signert av styreleder Jan Dietrichson og protokollunderskriver Erling Eggen.

Pr dags dato ligger det ikke noen protokoll fra dette møtet ute på hjemmesidene til Generallunden boligsameie. Det strider mot Eierseksjonsloven.

### Forslag til vedtak

Styrets utsendte protokoll fra ekstraordinært årsmøte 27.11.19, sendt ut 20.01.20 godkjennes ikke. Styret pålegges å sende ut den først undertegnede og korrekte protokoll hvorav det fremgår at 48 stemte for Cecilie Brewers forslag og 45 stemte mot. Denne skal publiseres på hjemmesidene, jf Eierseksjonsloven.

### Vedlegg

1. Vedlegg 2. Protokoll SIGNERT X-SAMEIERMØTE 27.11.2019.pdf
2. Vedlegg 1 1208 Generallunden Boligsameie 27.11.19.pdf



**Protokoll fra ekstraordinært årsmøte**

**Ekstraordinært årsmøte i Generallunden Boligsameie  
onsdag 27. november 2019 kl. 18:00 i Silurveien 2**

**1. KONSTITUERING**

A. Godkjenning av innkalling:

Innkallingen ble godkjent.

B. Valg av møteleder:

Jan Erasmus Dietrichson ble valgt.

C. Vaki av seksjonseier til å signere protokollen:

Erling Eggen ble valgt.

D: Valg av referent:

Thor Høstmark Løve ble valgt.

E. Godkjenning av stemmeberettigede:

75 fremmøtte, 42 fullmakter, tilsammen 117 stemmeberettigede.  
Godkjent av seksjonseierne.

F. Godkjenning av dagsorden:

Dagsorden ble godkjent.

G: Valg av tellekorps:

Mette Hjelmark og Britt Engeseth ble valgt.

**2. Forslag - Vedlikehold av markterrasser i sameiet**

Dietrichson orienterte om styrets forslag.

Styrets forslag til vedtak:

Vedlikehold av markterrassene tas med i prosjektet for rehabiliteringen av fasadene. For dette vedlikeholdet legges til grunn de forutsetninger som er beskrevet i vedlegg 1 i utsendte årsmøte dokumenter. Eventuelle merkostnader utover det som er egenfinansiering i fasaderehabiliteringsprosjektet vedtatt av årsmøtet 17. juni 2019, må finansieres ved ny egenbetaling i henhold til fordelingsnøkkelen av felleskostnadene pr. seksjon. Vedlikehold av markterrassene tas med i prosjektet for rehabiliteringen av fasadene.

Seksjonseier Brewer ba om ordet og hadde et langt innlegg med mot- forestillinger mot innholdet i avsnittet: «Hvor mye koster det», som hun ba om ble protokollert, medtatt som vedlegg 1. Brewer fremsatte deretter et «benkeforslag» om at vedlikehold på balkongsiden også omfatter fellesareal utenfor bygglinjen slik at «Skillelinjen går helt ut til pinnen».



Generallunden Boligsameie

Edvard Stang overtok deretter som møteleder og kunne dermed imøtegå Brewers innlegg på Årsmøtet. Han valgte å ikke gjøre det

Det ekstraordinære årsmøtet stemte over styrets forslag med 108 stemmer for og 1 stemme imot. Styrets forslag ble vedtatt.

Det ekstraordinære årsmøtet stemte deretter over Brewers forslag som fikk 48 stemmer. Styrets forslag som fikk 108 stemmer var dermed vedtatt.

### 3. Forslag - avslutte innkreving av månedlig brukeravgift for el-bil

#### lading Styrets forslag til vedtak

Fra og med 1. januar 2020 slutter sameiet å innkreve månedlig brukeravgift fra brukere av sameiets infrastruktur for lading av el-biler.

De brukere som har avtale med sameiet, og har betalt inn kr 500,- månedlig for bruk av ladesystemet, betales ikke tilbake.

"Lånet" fra sameiet overfor nåværende og fremtidige brukere strykes. Dette tas som en felles kostnad.

Sameiets standardavtale med seksjonseiere revideres i samsvar med dette, og ny standard avtale fastsettes av styret.

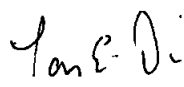
Det ekstraordinære årsmøtet vedtok styrets forslag med overveldende flertall.

Edvard Stang fratradte som møteleder, og Jan E. Dietrichson ledet deretter møtet.

### 4 Valg

Leder av valgkomiteen, Bjørn Hanssen, redegjorde for valgkomiteens innstilling

- 1) Valg av et styremedlem for resterende periode for uttrådt medlem, til årsmøtet 2020: Merete Medie ble valgt ved akklamasjon.
- 2) Valg av et varamedlem for resterende periode for uttrådt medlem, til årsmøtet 2021: Erik Otto Jacobsen ble valgt ved akklamasjon.

  
Jan E. Dietrichson  
Møteleder

Oslo 27. november 2019

  
Erling E. er  
Seksjonseier

Etter det ekstraordinære årsmøtet ble det holdt et informasjonsmøte om rehabilitering av fasadene. Prosjektleder Petter Lahlum fra Dr.Techn. Kristoffer Apeland orienterte kort om status fra rehabilitering av fasadene. Det var anledning til spørsmål og kommentarer. Møtet avsluttet kl 19:55



Generallunden Boligsameie

**Vedlegg til protokollen fra ekstraordinært årsmøte 27.november 2019**

Cecilie Brewer ba om å få protokollert følgende:

" Det første tilbudet, priset av fire entreprenører, ble levert byggherren 25. januar 2019. Tidligere styre ønsket å rehabilitere markterrassene sammen med resten av fasadene. Derfor var dette med tilbudsforespørselen. Det tidligere styret mente også at det var et stort behov for en grundig rehabilitering tatt i betraktning byggenes tilstand og store kostnader forbundet med riggplass, stillaser og annet. Betong- og treverksgruppene opprettet av styret, som skulle delta i arbeidet med grunnlaget for hva som skulle prises, hadde et annet syn på hvor omfattende rehabiliteringen måtte være. På bakgrunn av dette og av uttrykt mistillit fra enkelte seksjonseiere, valgte styret å få priset ytterligere tre alternative løsninger. Disse ble gjennomgått i byggherremøte 18. februar 2019. **Ingen beslutninger** ble tatt i dette møtet. Alle de fire tilbudene skulle deretter legges frem for et x-årsmøte, etter det ordinære årsmøte 6. mars 2019, med en innstilling fra styret med anbefalte løsninger".

"Brewer ble ikke gjenvalgt på årsmøte 6.mars 2019 og dermed trakk sittende styremedlemmer seg. Jan Dietrichson ble valgt som ny styreleder med 89 mot Brewer's 84 stemmer. På bakgrunn av dette, noe valgkomiteen la opp til, ble et helt nytt styre valgt".

"Det er **styret Dietrichson** som **har besluttet** hvilke av de innkomne tilbudene de ønsket å benytte vedr. fasaderehabiliteringen, **ikke det tidligere styret**".

**«Årsmøte beslutning i juni 2019**

Årsmøtets beslutning var kun finansieringsforslaget. seksjonseierne var **IKKE** informert før x-årsmøtet i juni 2019 at markterrasser var tatt ut av prosjektet".



**Protokoll fra ekstraordinært årsmøte**

---

**Ekstraordinært årsmøte i Generallunden Boligsameie  
onsdag 27. november 2019 kl. 18:00 i Silurveien 2**

**1. KONSTITUERING**

A. Godkjenning av innkalling:

Innkallingen ble godkjent.

B. Valg av møteleder:

Jan Erasmus Dietrichson ble valgt.

C. Valg av seksjonseier til å signere protokollen:

Erling Eggen ble valgt.

D. Valg av referent:

Thor Høstmark Løve ble valgt.

E. Godkjenning av stemmeberettigede:

75 fremmøtte, 42 fullmakter, tilsammen 117 stemmeberettigede. Godkjent av seksjonseierne.

F. Godkjenning av dagsorden:

Dagsorden ble godkjent.

G. Valg av tellekorps:

Mette Hjelmark og Britt Engeseth ble valgt.

**2. Forslag - Vedlikehold av markterrasser i sameiet**

Dietrichson orienterte om styrets forslag.

Styrets forslag til vedtak:

Vedlikehold av markterrassene tas med i prosjektet for rehabiliteringen av fasadene. For dette vedlikeholdet legges til grunn de forutsetninger som er beskrevet i vedlegg 1 i utsendte årsmøte dokumenter.

Eventuelle merkostnader utover det som er egenfinansiering i fasaderehabiliteringsprosjektet vedtatt av årsmøtet 17. juni 2019, må finansieres ved ny egenbetaling i henhold til fordelingsnøkkelen av felleskostnadene pr. seksjon. Vedlikehold av markterrassene tas med i prosjektet for rehabiliteringen av fasadene.

Det ekstraordinære årsmøtet stemte over styrets forslag med 108 stemmer for og 1 stemme i mot. Styrets forslag ble vedtatt.

Seksjonseier Brewer ba om ordet og hadde et langt innlegg med mot- forestillinger mot innholdet i avsnittet: « Hvor mye koster det » i vedlegg 1.

Innlegget er i sin helhet lagt ut på sameiets hjemmeside.  
Brewer fremsatte deretter et «benkeforslag» om at vedlikehold på balkongsiden også omfatter fellesareal utenfor bygglinjen helt til «Selvaagpinnen».  
Det ekstraordinære årsmøtet stemte over Brewers forslag som ble vedtatt med 48 stemmer for og 45 stemmer mot.

### 3. Forslag - avslutte innkreving av månedlig brukeravgift for el-bil lading

#### Styrets forslag til vedtak:

Fra og med 1. januar 2020 slutter sameiet å innkreve månedlig brukeravgift fra brukere av sameiets infrastruktur for lading av el-biler.

De brukere som har avtale med sameiet, og har betalt inn kr 500,- månedlig for bruk av ladesystemet, betales ikke tilbake.

"Lånet" fra sameiet overfor nåværende og fremtidige brukere strykes. Dette tas som en felles kostnad.

Sameiets standardavtale med seksjonseiere revideres i samsvar med dette, og ny standard avtale fastsettes av styret.

Det ekstraordinære årsmøtet vedtok styrets forslag med overveldende flertall.

### 4. Valg

Leder av valgkomiteen, Bjørn Hanssen, redegjorde for valgkomiteens innstilling.

- 1) Valg av et styremedlem for resterende periode for uttrådt medlem, til årsmøtet 2020: Merete Medie ble valgt ved akklamasjon.
- 2) Valg av et varamedlem for resterende periode for uttrådt medlem, til årsmøtet 2021: Erik Otto Jacobsen ble valgt ved akklamasjon.

Oslo 27. november 2019

J. E. Rasnussen Dietrichson M  
leder

Erling Engen  
Sek onseier

Etter det ekstraordinære årsmøtet ble det holdt et informasjonsmøte om rehabilitering av fasadene.

Prosjektleder Petter Lahlum fra Dr. Techn. Kristoffer Apeland orienterte kort om status fra rehabilitering av fasadene. Det var anledning til spørsmål og kommentarer. Møtet avsluttet kl 19:55.



Generallunden Boligsameie

## Vedlegg til protokollen fra ekstraordinært årsmøte 27.november 2019

Cecilie Brewer ba om å få protokollert følgende:

" Det første tilbudet, priset av fire entreprenører, ble levert byggherren 25. januar 2019. Tidligere styre ønsket å rehabilitere markterrassene sammen med resten av fasadene. Derfor var dette med tilbudsforespørselen. Det tidligere styret mente også at det var et stort behov for en grundig rehabilitering tatt i betraktning byggenes tilstand og store kostnader forbundet med riggplass, stillaser og annet. Betong- og treverksgruppene opprettet av styret, som skulle delta i arbeidet med grunnlaget for hva som skulle prises, hadde et annet syn på hvor omfattende rehabiliteringen måtte være. På bakgrunn av dette og av uttrykt mistillit fra enkelte seksjonseiere, valgte styret å få priset ytterligere tre alternative løsninger. Disse ble gjennomgått i byggherremøte 18. februar 2019. **Ingen beslutninger** ble tatt i dette møtet. Alle de fire tilbudene skulle deretter legges frem for et x-årsmøte, etter det ordinære årsmøte 6. mars 2019, med en innstilling fra styret med anbefalte løsninger".

"Brewer ble ikke gjenvalgt på årsmøte 6.mars 2019 og dermed trakk sittende styremedlemmer seg. Jan Dietrichson ble valgt som ny styreleder med 89 mot Brewer's 84 stemmer. På bakgrunn av dette, noe valgkomiteen la opp til, ble et helt nytt styre valgt".

"Det er **styret Dietrichson** som **har besluttet** hvilke av de innkomne tilbudene de ønsket å benytte vedr. fasaderehabiliteringen, **ikke det tidligere styret**".

### «Årsmøte beslutning i juni 2019

Årsmøtets beslutning var kun finansieringsforslaget. seksjonseierne var IKKE informert før x-årsmøtet i juni 2019 at markterrasser var tatt ut av prosjektet".

Brewer ba dessuten om at det ble stemt over følgende benkeforslag for endring av en forutsetning i styrets forslag i linje 1 under «Balkongsiden»: «innenfor bygningslinjen» erstattes, og fremla forslag til endret ordlyd om at vedlikehold av markterrassene på balkongsiden også omfatter fellesareal utenfor bygglinjen til: «skillelinjen går helt ut til pinnen.».



Sak 21

## **Ønske om reduksjon i driftskostnader, sak fra 2020**

**Forslag fremmet av:** Peder Inge Furseth

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Felleskostnadene har økt for år 2020 som for de siste par år. De nærmer seg nå et svært høyt nivå, hvor de største leilighetene har felleskostnader på over 5500 kr i måneden. I den anledning hadde det vært ønskelig å se en målrettet innsats fra Styret for å få på plass en reell reduksjon i driftskostnadene i Sameiet. I den anledning legger jeg frem 4 forslag til vedtak på årsmøtet i 2020 (saken tas på årsmøtet 2021 da årsåret 2020 som kjent kun behandlet lovpålagte saker. red.styret) , og jeg ber det stemmes over ett forslag om gangen.

Dersom forslag 3 får støtte, vil sameierne på møtet høsten 2020 stemme over salg av tjenesteboligen for å betjene Sameiets gjeld, evt utleie av leiligheten til markedsleie. Er salg av leiligheten vil sannsynligvis utgjøre godt over halvparten av sameiets gjeld.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke at noen av forslagene skal vedtas på årsmøtet, men mener styret for den kommende perioden får et ekstraordinært ansvar for å gå over økonomien i sameiet for å redusere kostnader der dette er mulig. Dette inkluderer en vurdering av dagens vaktmestertjeneste.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets forslag: Styret støtter ikke at noen av forslagene skal vedtas på årsmøtet, men mener styret for den kommende perioden får et ekstraordinært ansvar for å gå over økonomien i sameiet for å redusere kostnader der dette er mulig. Dette inkluderer en vurdering av dagens vaktmestertjeneste.

### **Forslag til vedtak 2**

Årsmøtet pålegger Styret å komme med 4-5 konkrete forslag til reduksjoner i driftskostnadene i Sameiet fra driftsår 2021. Forslagene må innebære en samlet reduksjon i driftsutgifter på 5 prosent eller nær dette.

### **Forslag til vedtak 3**

Årsmøtet pålegger Styret:

- a) å presentere de reelle utgiftene til vaktmestertjenesten i Sameiet. Hvor store totalutgifter til vaktmester har Sameiet når lønn, bonus, sponset tjenestebolig, samt eventuell dekning av andre kostnader regnes med?
- b) å presentere de reelle kostnadene ved 2 alternative vaktmesterordninger til den vi har i dag.

### **Forslag til vedtak 4**

Årsmøtet pålegger Styret å få en takst på markedsverdien av tjenesteboligen i Sameiet. Det gjelder både salgsverdi og markedsverdi av evt utleie i dagens marked.



Generallunden Boligsameie

**Forslag til vedtak 5**

De av forslagene 1, 2, eller 3 som får støtte, legges frem av Styret på et ekstraordinært sameiermøte høsten 2021, om mulig i september 2021.



Generallunden Boligsameie

Sak 22

**Valg av tillitsvalgte**

Erling Eggen er ikke på valg, og blir sittende som styremedlem i ett år til.

Kirsti Sparre Jaer er ikke på valg, og blir sittende som varamedlem i ett år til.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**John Ravlo**

Se valgkomiteens innstilling

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Christian Lorck**

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen

**Dag Inge Høy**

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen

**Mette Hjelmark**

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Erik Høstmark Løve**

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen

**Valg av 2 Medlem Valgkomiteen** Velges for 2 år

**Birger Steen Ottesen**

**Merete Medle**

**Vedlegg**

1. Innstilling fra valgkomiteen



Til Årsmøtet 2021 i Generallunden Boligsameie.

Innstilling fra Valgkomiteen til årsmøtet 2021.

**Verv til valg:**

Følgende verv er på valg i år:

- Styreleder (Dietrichson)
- Styremedlem (Stang)
- Styremedlem (Løve)

Følgende verv er i utgangspunktet ikke på valg i år:

- Styremedlem vervet som besittes av Medle
- Styremedlem vervet som besittes av Eggen
- Varamedlem vervet som besittes av Jaer
- Varamedlem vervet som besittes av Ravlo

Styremedlem Medle har imidlertid meddelt valgkomiteen at hun, av personlige årsaker, ønsker å fratre.

Som et resultat av det overstående og at varamedlem Ravlo er innstilt som styreleder har valgkomiteen innstilt kandidater til følgende verv:

1. Styreleder
2. Styremedlem
3. Styremedlem
4. Styremedlem
5. Varamedlem

**Særskilt redegjørelse for prosessen knyttet til innstillingen av Hjelmark.**

Som det fremkommer av valgkomiteens innstilling under, har valgkomiteen valgt å innstille Mette Hjelmark som styremedlem. Hjelmark har, som medlem i valgkomiteen, deltatt i valgkomiteens arbeid fram til innstillingen til det digitale årsmøtet var ferdigstilt. Valgkomiteen finner derfor grunn til å kort redegjøre for den prosess valgkomiteen har fulgt.

Etter at årsmøtet ble besluttet gjennomført fysisk har en innstilt kandidat trukket sitt styrekandidatur. I forlengelsen av dette har Hjelmark stilt seg til disposisjon som kandidat som styremedlem. Ved den reviderte innstillingen er det derfor kun valgkomiteens øvrige medlemmer, Ege og Hanssen, som har vurdert den reviderte innstillingen fra valgkomiteen. Hjelmarks kandidatur er vurdert etter de samme kriterier som de øvrige kandidater.



### **Valgkomiteens innstilling**

1. Styreleder, valgperiode 2 år, **John Ravlo**. f. 1957.

#### **CV**

Siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, Bergen 1981.  
Markedsdirektør Europa Ecohz AS.  
1998-2002: Markedssjef EuroKraft Norge AS  
1983-1998: Flere funksjoner i DNB.  
1985: DNB-London, manager.  
1981-1983: A.S. Factoring Finans, bedriftskonsulent.  
2015-2019: Diverse styreverv.

#### **Komiteens begrunnelse**

Valgkomiteen anser det som hensiktsmessig at en person fra det sittende styre overtar vervet som styreleder for å sikre kontinuitet i styrets arbeid. Ravlo har inneværende periode visst seg som en kandidat med stor gjennomføringsevne, praktisk forståelse og engasjement rundt sameiet. Videre fremstår Ravlo for valgkomiteen som en kandidat som vil være samlende for sameiet. Han synes å ha god IT-kompetanse, noe som kan bidra til å effektivisere og modernisere styrets arbeids ytterligere.

2. Styremedlem valgperiode 2 år **Mette Hjelmarm (69 år)**

#### **CV**

Utdannelse: Cand.mag. Med fagkretsen engelsk, historie, statsvitenskap, grunnfag fra Norges Idrettshøyskole, psykologi, pedagogisk seminar. Kognitiv terapeut og samlivsveileder fra Modum Bad.  
Yrkeserfaring: Lærer, fotograf og journalist. Informasjonsleder i offentlig virksomhet. Eget firma siden 1994. Erfaring fra styreverv i borettslag og sameie. Meddommer i Tingretten.

#### **Komiteens begrunnelse.**

Mette Hjelmarm har bred og relevant utdanning og erfaringsbakgrunn. Hun er en aktiv og engasjert deltager i sameiet. Fra sin deltagelse i valgkomiteen har hun fått god innsikt i sameiets virksomhet og oppgaver. Videre vil Hjelmarm, sammen med Jaer, være eneste kvinner i styret,



3. Styremedlem, valgperiode 2 år, **Dag Inge Høy**, f. 1945.

**CV**

Skipsingeniør fra NTH 1969.  
1971-1995: Arbeidet for konsultentselskap og rederier, bl.a. med utenlandsopphold.  
1995-forts. Agenturfirmaet Scanvi-Interyards AS, eier av firmaet.  
2015.2020: Diverse andre verv.

**Komiteens begrunnelse**

Valgkomiteen har ved sin søken etter nye kandidater til styret vektlagt relevant erfaring, tilstrekkelig IT ferdigheter til å kunne benytte OBOS' systemer og digital samhandling. Høy har stilt seg til disposisjon for sameiet, og er etter valgkomiteens syn en meget god egnet kandidat.

4. Styremedlem, valgperiode 2 år, **Christian Lorck**.

**CV**

Sivilingeniør med økonomisk tilleggsutdanning (MBA/IMD)  
Forskning: SI, FFI, PUK.  
Industri: Elkem, Saga Petrokjemi, Orkla, Habberstad, Norske Fina, Norske Shell, Falck/G4S  
Finans: Synergos, Frian, Fidelitas.  
Diverse styrefunksjoner

**Komiteens begrunnelse**

Valgkomiteen har ved sin søken etter ny kandidater til styret vedlagt relevant erfaring, tilstrekkelig IT ferdigheter til å kunne benytte OBOS' systemer og digital samhandling. Lorck har stilt seg til disposisjon for sameiet, og er etter valgkomiteens syn en meget god egnet kandidat.

5. Varamedlem, valgperiode 2 år, **Erik Høstmark Løve**. 30 år.

**CV**

Anleggsgartner, Eiendomsutvikling.

**Komiteen begrunnelse**

Løve innehar en kompetanse som er svært relevant for sameiet, og har et ønske om å bidra i sameiet. Løve vil etter Medles uttreden være eneste styremedlem under 60 år. Etter valgkomiteens syn bør man tilstrebe å rekruttere yngre kandidater til styret.



Generallunden Boligsameie

Innstillingen er enstemmig.

**Avsluttende kommentarer**

Valgkomiteen har aktivt søkt å sikre en jevn fordeling i kjønn og alder i styret uten at valgkomiteen har lykket med dette. Det er likefullt valgkomiteens syn at styret som foreslått representerer et samlende styre som kan bidra til å ytterligere bringe sameiet fremover.

Med utgangspunkt i tilbakemeldingene valgkomiteen har fått fra eksisterende og potensielle kandidater, vil valgkomiteen oppfordre alle sameiere til å være bevisst at styret består av frivillige kandidater som på fellesskapets vegne har sagt seg villig til å påta seg et særskilt ansvar. Etter valgkomiteens syn har de, uavhengig av sak og standpunkt, et berettiget krav om å bli møtt med en positiv og høflig holdning.

Oslo 10.05.21.

Bjørn Hanssen

Mette Hjelmark

Martin Tandstad Ege.